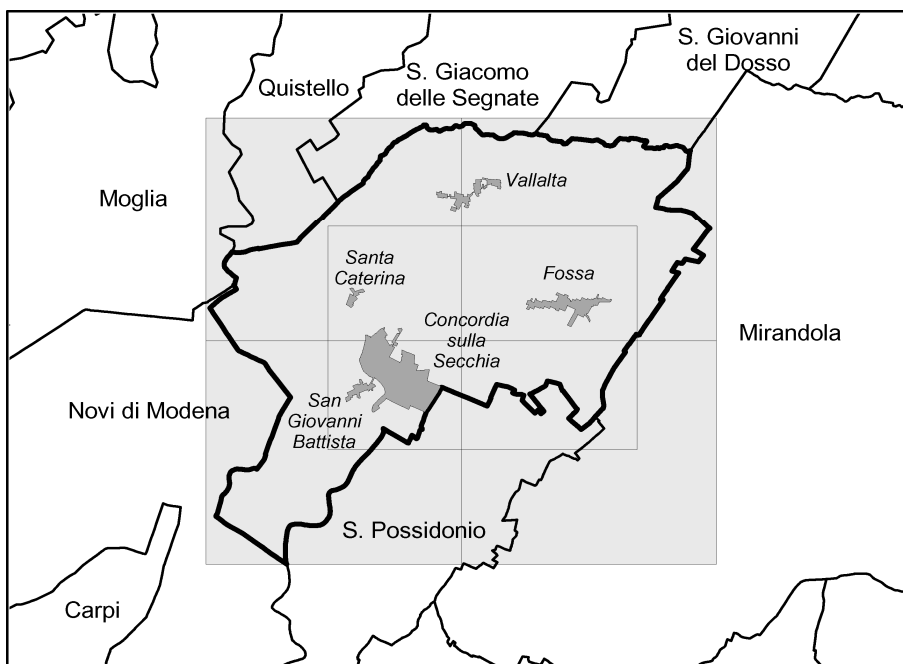




P.O.C.

Piano Operativo Comunale



DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

Progettista

Arch. PAOLO GIORGI

per le fasi di controdeduzione e approvazione:

Arch. ELISABETTA DOTTI

Adottato con Delibera di CC n. 48 del 28/06/2013

Approvato con Delibera di CC n. 87 del 23/12/2013

Consulenza ed elaborazioni GIS

Stemma di Stefano Marzolo

Il Sindaco

Carlo Marchini

L'Assessore all'Urbanistica

Sauro Secchi

Il Responsabile Area Tecnica

Elisabetta Dotti

PREMESSA RELATIVA AL QUADRO NORMATIVO REGIONALE

Il PSC è redatto secondo quanto previsto all'art. 28 della L.R. 20/2000, nel testo in vigore, per "delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo ...*omissis*... Esso non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree ...*omissis*... ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa" (comma 1).

Secondo quanto affermato nella circolare esplicativa del 1 febbraio 2010 (punto 3.4.3.) si ribadisce, pertanto, che "si esclude, dunque, in modo radicale che le previsioni del piano generale comunale ...*omissis*... possano creare aspettative edificatorie giuridicamente tutelate. Anche nel territorio urbanizzabile, per quanto non venga esclusa l'edificabilità ...*omissis*... il piano si limita ad indicare gli ambiti che potranno essere interessati dalle previsioni del POC, dettando limiti e condizioni di natura strutturale a tali futuri strumenti".

"Sempre per superare ogni specifica competenza del PSC nella definizione della edificabilità delle aree è stata soppressa la lettera f) del comma 2 dell'art.28, che consentiva al PSC di definire le trasformazioni che potessero essere attuate attraverso intervento diretto. Allo stesso modo è stato modificato l'art.A4 dell'allegato il quale prevedeva che il PSC potesse stabilire il dimensionamento delle nuove previsioni per ciascun ambito ...*omissis*... la nuova formulazione richiede al PSC la definizione del dimensionamento complessivo del piano, da stabilire con riferimento all'intero fabbisogno locale ed alle indicazioni del PTCP".

Esso (comma 2)

"a) valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;

b) definisce ...*omissis*... quali fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti dal POC attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione, e quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio ...*omissis*..., nel rispetto dei limiti stabiliti dal PTCP".

Comma 3 "Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi ed ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC, senza che ciò comporti modificazione del PSC".

Come afferma la circolare esplicativa "In altre parole si è sanzionata l'introduzione nel PSC di puntuali prescrizioni circa la disciplina urbanistica di dettaglio in termini di inefficacia, cioè stabilendo l'inidoneità di tali previsioni del PSC ad attribuire un diritto edificatorio e ad apporre un vincolo di natura espropriativa ...*omissis*... In tutti i casi, dunque sarà il POC a dettare la puntuale disciplina urbanistica degli interventi ipotizzati ...*omissis*... il meccanismo di inefficacia prescrittiva da esso introdotto opera nei riguardi anche delle previsioni dei PSC vigenti".

"La legge di riforma stabilisce che le perimetrazioni degli ambiti in cui si articola il territorio comunale ...*omissis*... hanno valore meramente indicativo, ad eccezione degli ambiti di tutela

...omissis... In fase attuativa il POC può adeguare tali perimetrazioni a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi”.

Il RUE (art.29 comma 2), “in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell’art.A13 dell’allegato”. (interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti)

Esso (comma 2-bis art.29) “può stabilire, per le parti del territorio specificatamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

3. Gli interventi di cui al comma 2 bis non sono soggetti al POC e sono attuati attraverso intervento diretto”.

Afferma la circolare esplicativa (punto 3.4.5.) “Alcune modifiche hanno attribuito al RUE, sia pure in termini facoltativi, compiti di pianificazione di alcune trasformazioni ammissibili sul territorio secondo le indicazioni del PSC; altre modifiche ne hanno alleggerito i contenuti regolamentari dell’attività edilizia, a fronte del potenziamento degli atti regionali di indirizzo (delibera C.R. n.279 del 4 febbraio 2010) ...omissis... In sintesi il RUE disciplina esclusivamente interventi edilizi, purché realizzabili direttamente attraverso il rilascio dei titoli abilitativi. Detti interventi possono interessare solo il territorio urbanizzato (comportando la trasformazione del patrimonio edilizio esistente o il completamento dei lotti non edificati) ovvero il territorio rurale ...omissis... il PSC può demandare al RUE la definizione della disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili (cioè la disciplina degli interventi edilizi e delle trasformazioni funzionali, i parametri edificatori, gli interventi e gli usi ammessi, etc.)”.

“... la L.R. 20/2000 ha introdotto la possibilità per la regione di emanare atti di indirizzo e coordinamento tecnico ...omissis... semplificando i contenuti dei regolamenti comunali ...omissis... escludendo espressamente che rientrino fra i contenuti obbligatori del RUE gli apparati normativi” in essi disciplinati.

In particolare la Regione ha recentemente emanato l’atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art.16, comma 2, lettera c) L.R. 20/2000 – art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002), approvato dall’Assemblea Legislativa con delibera n.279 del 4 febbraio 2010, atto da recepire obbligatoriamente in tutti i RUE comunali”.

Il POC (art. 30 comma 1) “è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di 5 anni. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l’apposizione di vincoli preordinati all’esproprio”.

Comma 2 “Il POC contiene per gli ambiti di intervento disciplinati:

- a) la delimitazione, l’assetto urbanistico, le destinazioni d’uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC”.

Comma 4 “...A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1, il valore e gli effetti del PUA...”.

Comma 10 “Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell’arco temporale di 5 anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC”.

Comma 11 “Al fine di favorire l’attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l’apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità”.

Il “DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA’ URBANA” (DPQU) è previsto al punto a-bis del comma 2 dell’articolo 30 della L.R. 20/2000 quale allegato al POC che “per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile”, al fine di individuare un quadro coerente degli obiettivi di interesse generale individuati dall’amministrazione e da assumere alla base del progetto di trasformazione complessiva del territorio comunale prefigurato dal POC e dei singoli interventi inseriti nel piano stesso e concertati con i soggetti attuatori privati.

PREMESSA METODOLOGICA PER LA REDAZIONE DEL DPQU

La città è stata definita in tanti modi a seconda del punto di vista di chi la definiva, o della chiave di lettura con cui veniva interpretata, ma una cosa di sicuro lo è: lo spazio fisico e sociale nel quale vivono i suoi abitanti. In questo senso, compito dell’attività amministrativa più in generale e dell’urbanistica in particolare è *garantire un adeguato livello di benessere a tutti i cittadini*.

Individuare cosa sia un “adeguato livello di benessere” non è cosa facile, ma certo è operazione che parte dall’individuazione dei bisogni di chi la città la abita.

A tali bisogni occorre dare risposte concrete ed appropriate, secondo un principio di equità sociale e territoriale che garantisca ad ogni cittadino, e quindi ad ogni parte della città, un adeguato livello di soddisfazione. *La pianificazione strategica* costituisce proprio quel livello di pianificazione che ha per scopo l'individuazione dei bisogni e delle azioni necessarie al loro soddisfacimento. In questo senso essa non può che essere il frutto della *partecipazione democratica*, in quanto l'individuazione dei bisogni e delle risposte ad essi, non può che costruirsi sulla *condivisione*. In questo caso le scelte non possono, infatti, competere al singolo urbanista, al funzionario o all'assessore di turno, ma devono essere il frutto di una reale partecipazione e condivisione dei cittadini. E' forse questo il senso ed il luogo più vero di una *urbanistica partecipata* che esca fuori dalla sedi di discussione tecnica per entrare nelle case e negli spazi della città. E' quindi evidente che la pianificazione strategica si colloca a monte degli strumenti urbanistici operativi, costituendo naturale quadro di unitarietà e coerenza delle singole azioni. La pianificazione strategica fissa il quadro degli obiettivi *di interesse generale* che la trasformazione della città, fisica e sociale, deve perseguire, rileggendone la struttura ed i bisogni e prefigurandone il quadro complessivo ed organico di adeguamento. All'interno di tale quadro ogni singolo intervento deve diventare elemento di riqualificazione di un contesto più ampio, che va la di là del suo "perimetro" specifico. In questo senso essa costituisce il vero strumento di "*governance*" dell'amministrazione locale, esaltandone il ruolo di indirizzo e controllo dei processi e delle singole azioni.

Solo all'interno di questo quadro coerente è infatti possibile garantire la corretta coniugazione del *rapporto pubblico-privato* nella costruzione dei singoli interventi, trovando il giusto equilibrio tra l'interesse pubblico e le attese di remunerazione economica degli operatori privati e garantendone l'efficacia. E solo all'interno di questo quadro il "privato" può contribuire realmente alla costruzione della "*città pubblica*", intesa quale risposta fisica e sociale ai bisogni collettivi e diffusi, e possono essere efficacemente attivati quei processi di semplificazione amministrativa che riconducano il ruolo dell'ente pubblico a quello del governo dei processi, svincolandolo dall'attuazione diretta degli interventi, se non in casi di particolare interesse e specificità. E' questo il senso più profondo di quella che viene chiamata "*concertazione urbanistica*" o "*urbanistica negoziata*". Ma non può esserci urbanistica negoziata senza l'individuazione a monte degli obiettivi di interesse generale da perseguire nella concertazione dei singoli interventi e tale individuazione ci riconduce necessariamente ad una trasparente e condivisa pianificazione strategica. Partecipazione democratica, pianificazione strategica, concertazione urbanistica, rapporto pubblico – privato, semplificazione amministrativa, rappresentano, dunque, momenti integrati di un unico processo di governo della trasformazione di una città che non si espande più, ma si ripensa al suo interno, *riqualificandosi rispetto a bisogni sempre nuovi*. Tale processo non può che essere *dinamico*, in quanto legato, appunto, all'evoluzione dei bisogni e quindi del costume sociale, e dunque dinamici dovranno essere gli strumenti di pianificazione strategica, i cui contenuti di merito varieranno nel tempo, adeguandosi alle nuove domande, all'interno di un *metodo di costruzione* partecipato e condiviso che ne rappresenta l'intelaiatura costante. Strumenti che contengono regole, indirizzi ed obiettivi che l'amministrazione pone alla base della costruzione delle singole politiche settoriali, per

le quali la pianificazione strategica deve costituire necessario strumento di integrazione a monte senza sovrapporsi a valle.

L'assetto strategico individuato potrà definire le scelte di indirizzo, e fissare i capisaldi della struttura insediativa, che dovranno poi condizionare le successive scelte di dettaglio.

E' infatti solo nella fase attuativa che sarà possibile reperire concretamente le aree ed individuare gli interventi compatibili con i vincoli di mercato e delle risorse disponibili da parte dell'Amministrazione.

E' chiaro, comunque, che la definizione degli obiettivi strategici sui singoli ambiti non può non implicare delle conseguenti riflessioni sulla struttura urbana complessiva e sul ruolo delle sue diverse parti.

In particolare è lecito pensare che sia possibile ribaltare i rapporti tra sistema abitativo e sistema dei servizi, *attribuendo ai servizi il ruolo di sistema generatore* non solo degli assetti funzionali e delle qualità urbane complessive, ma anche dell'articolazione territoriale delle nuove previsioni insediative, sulla base di *una verifica di sostenibilità urbanistico-ambientale condotta a monte delle scelte di pianificazione*. Impostata in questo modo, la progettazione del sistema dei servizi diventa la progettazione del telaio sul quale riqualificare la città e sul quale si concentrano i significati ed i valori di maggiore pregnanza sociale. La continuità, la compiutezza e la riconoscibilità di questo telaio permette di articolare la città in parti senza perdere il senso dell'insieme.

IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

La L.R. 6/2009 ha introdotto nel comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000 il punto a-bis), che prevede fra gli elaborati costitutivi del POC il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA (DPQU), un elaborato che, "per parti significative della città, comprensive di quelle disciplinate dal POC, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile".

Nella definizione del citato elaborato, dunque, si è tenuto conto di quanto previsto dal punto a-bis) cercando di interpretare al meglio lo spirito della nuova norma.

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (d'ora in avanti DPQU) del comune di Concordia sulla Secchia è stato, pertanto, costruito su due scelte fondative di riferimento:

- ogni riconoscibile ambito urbano (capoluogo e/o frazioni), all'interno di un sistema gerarchico di dimensione e complessità crescente, deve garantire ai suoi abitanti un adeguato livello di *qualità urbana* secondo un principio di *equità territoriale* che consenta di superare il conflitto tra centro del capoluogo e periferia frazionale;

- il senso di *identità ed appartenenza* dei cittadini al proprio territorio va rafforzato e/o ricostruito attraverso la ricomposizione ed il consolidamento degli elementi identitari che la storia ed i comportamenti collettivi determinano.

All'interno del DPQU la *qualità urbana* di un ambito territoriale è identificata dalla contemporanea presenza di tre requisiti: una adeguata *dotazione funzionale* di attrezzature di servizio ed infrastrutture per l'urbanizzazione, una chiara e significativa *struttura urbanistica di impianto* che ne rappresenti motivo di identificazione e radicamento per gli abitanti, un diffuso livello di *benessere ambientale* rispetto ai diversi elementi dell'ecosistema urbano.

Per l'elaborazione del DPQU è stata dunque introdotta la suddivisione del territorio Comunale in *zone urbanistiche: capoluogo e centri frazionali*. Esse sono il frutto dell'interpretazione del tessuto urbano *per parti* e ne rappresentano le *unità di paesaggio urbano* riconoscibili e significative nella percezione e nel comportamento collettivo dei cittadini; unità urbanistiche coerenti ed omogenee al loro interno, determinatesi per vincoli morfologici (orografia, grandi infrastrutture viarie, etc.), per funzioni prevalenti (residenziali, produttive, etc.), per morfologia urbana riconoscibile (densità edilizia, struttura di impianto).

Il DPQU ha come obiettivo quello di consentire, per ciascuna zona urbanistica e per ciascuno dei tre elementi di qualità urbana, (dotazione funzionale, qualità urbanistica di impianto, sostenibilità urbanistico ambientale) alla fine della fase delle analisi sulla domanda e sull'offerta, l'individuazione degli elementi di criticità emergenti nel medio periodo, delle conseguenti politiche da perseguire e degli obiettivi di interesse generale da conseguire nell'attuazione dei singoli interventi da parte degli operatori privati. In questo senso la individuazione delle zone urbanistiche è già un atto progettuale, che attiene alla definizione delle strategie di fondo del Piano e che influenza tutte le successive verifiche sui fabbisogni e le scelte di intervento.

INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE

Per le motivazioni sopra addotte è stato necessario individuare le zone urbanistiche preliminarmente a tutte le altre opzioni di bilancio e di intervento.

Tale individuazione è stata condotta sulla base dell'evoluzione del territorio comunale, attraverso la sua crescita nel tempo dal centro alla prima e alla seconda periferia, fino allo sviluppo dei nuclei frazionali sparsi nel forese. Nell'analisi della dinamica di sviluppo si è verificata la permanenza dell'impianto antico della città storica e delle sue radiali di connessione territoriale che costituiscono ancora gli elementi strutturanti dell'intero impianto urbano.

Pertanto il Centro Storico, sviluppatosi ad est dell'ansa del fiume Secchia, è stato naturalmente assunto come primo ambito riconoscibile e parte significativa del territorio comunale.

A partire da questo nucleo centrale la città si è sviluppata per settori di corona verso nord, est e sud, lungo le principali strade di collegamento con il territorio, radiali nelle direzioni cardinali: la S.P. 8 per Mirandola verso est, la S.P. 5 per San Possidonio e Cavezzo in direzione sud, la S.P. 7

per il mantovano in direzione nord, il sistema delle strade comunali ad ovest del fiume Secchia in direzione di San Giovanni e Novi e ad est del fiume in direzione di San Possidonio (verso sud) e di Santa Caterina e Vallalta (verso nord).

Proprio per la persistenza dell'impianto storicamente consolidato, è facile definire le zone urbanistiche, individuando cinque unità: il capoluogo, comprendente la città storica e le sue espansioni periferiche, e poi nel territorio rurale i nuclei frazionali del forese: San Giovanni ad ovest del fiume Secchia, sostanzialmente in continuità con il Centro Storico, Santa Caterina, a nord-ovest del capoluogo, Vallalta-Ghetto, a nord, in direzione del mantovano, e Fossa, ad est verso Mirandola.

La popolazione delle diverse zone urbanistiche è al 31/12/2009 la seguente:

- Capoluogo: 4.680 ab. sostanzialmente stabile negli ultimi 3 anni;
- Fossa: 1.380 ab. leggermente in diminuzione negli ultimi 3 anni;
- Vallalta: 1.039 ab. leggermente in crescita negli ultimi 3 anni;
- S. Caterina: 658 ab. sostanzialmente stabile negli ultimi 3 anni;
- S. Giovanni: 1.204 ab. sostanzialmente stabile negli ultimi 3 anni.

Totale: 8.961 ab. sostanzialmente stabile negli ultimi 3 anni.

Si sono considerati come significativi gli ultimi 3 anni, ad integrazione delle analisi presenti nel Quadro Conoscitivo del PSC, ferme al 2005, in quanto espressione dei fenomeni in atto, legati anche alla crisi economica globale ancora in corso.

LA DOTAZIONE FUNZIONALE

All'interno del DPQU per attività di servizio intendiamo un'azione che dà risposta ad un bisogno sociale diffuso. Intesa in questo senso essa riveste comunque un interesse generale al di là del fatto che il soggetto fornitore sia direttamente pubblico o privato. Le attività di servizio possono, pertanto, essere a gestione sia pubblica che privata, ma avendo un rilevante interesse pubblico, richiedono, comunque, un ruolo di indirizzo (a monte) e controllo (a valle) degli enti istituzionalmente competenti, cioè un'azione di "governance pubblica" che non può che essere "LOCALE". Ogni comunità, infatti, deve poter determinare delle specifiche risposte ai propri significativi bisogni diffusi.

La valutazione della dotazione funzionale è riferita al sistema della Zone Urbanistiche prima descritto associando a ciascun ambito territoriale individuato una specifica dotazione plurifunzionale di attrezzature di servizio adeguata al suo ruolo, rispetto a sei tematismi:

ISTRUZIONE

SANITA' / ASSISTENZA

CULTURA / VITA SOCIALE

COMMERCIO

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

SPORT / LOISIR.

Più in dettaglio si è assunta la seguente articolazione:

- a) Al livello di base dell'UNITA' FRAZIONALE (1000 ab.), ovvero del nucleo elementare di residenza, si aggrega un insieme di servizi di prima necessità, come veri prolungamenti dell'abitazione quali strutture nido-materna, il commercio di vicinato e l'artigianato di servizio, la farmacia e la medicina di base, un nucleo di verde per il gioco dei bambini e la sosta degli anziani, un centro religioso e per le attività sociali. Il modello delle sue relazioni interne prevede che gli spostamenti possano avvenire comunque a piedi.
- b) All'aggregazione di più unità di abitazione che definisce il secondo livello dell'UNITA' DEL CAPOLUOGO, oltre a quelli già individuati nel livello precedente, sono da prevedersi ulteriori servizi specifici di livello superiore, comunque ancora legati alla residenza, quali la scuola materna, elementare e media, la biblioteca ed il centro sociale, il poliambulatorio e la casa protetta, il parco di quartiere, attrezzature sportive, la chiesa, l'ufficio postale, la media distribuzione commerciale ed attrezzature per la cura del corpo ed il fitness. Questo livello è riconducibile ad un ambito spaziale in cui gli spostamenti possono avvenire comunque in bicicletta.
- c) Al livello superiore la residenza si connette non soltanto con i servizi orientati verso gli abitanti insediati nell'area, ma anche con funzioni urbane di tipo superiore (terziario-direzionale) e soprattutto con le funzioni di produzione di dimensione sovracomunale. Questo livello configura, dunque, un'unità insediativa nella quale sono presenti tutte le funzioni urbane fondamentali; e coincide dimensionalmente con l'ambito territoriale dell'UNIONE dei comuni dell'AREA NORD. A tale livello si associano, dunque, le scuole medie superiori, le attrezzature sanitario/assistenziali specializzate, le funzioni amministrative comunali e sovracomunali, la grande distribuzione commerciale, i parchi urbano-territoriali ed i centri natatori.

L'individuazione della funzioni di servizio nasce da un'analisi dei bisogni; vecchi, nuovi ed emergenti, che va al di là della tradizionale classificazione degli standards urbanistici, assumendo anche attività di supporto di tipo strettamente privato, quali il commercio, lo spettacolo o in più in generale il loisir. L'approccio al tema della dotazione funzionale è stato costruito sulla considerazione che al presupposto degli anni '70 – '80 che alla crescita della domanda si dovesse far fronte attraverso un semplice potenziamento quantitativo dell'offerta (di residenza e di servizi), realizzando un adeguato stock di nuove attrezzature, si deve oggi sostituire la valutazione che il

potenziamento dell'offerta debba essere perseguito soprattutto attraverso *una migliore gestione delle attrezzature esistenti*, privilegiando gli aspetti organizzativi e funzionali (*standard prestazionali*) rispetto a quelli fisici ed edilizi (standard quantitativi). Di conseguenza gli interventi prioritari della Pubblica Amministrazione devono riguardare in prevalenza la ristrutturazione, l'integrazione e la migliore organizzazione dei servizi esistenti, puntando soprattutto a "*rendere sistema*" un insieme di attrezzature che sono state gestite fino ad oggi in modo settoriale e spesso contraddittorio, essendo differenti gli obiettivi delle specifiche istituzioni di gestione. Inoltre proprio perché il Piano è fondato sul rafforzamento identitario delle porzioni del territorio comunale riconoscibili e significative nella percezione e nei comportamenti collettivi degli abitanti, la lettura dei bisogni non va condotta attraverso le rigide categorie funzionaliste del bacino di utenza e del raggio di influenza, ma deve essere riarticolata sulla specificità dei singoli contesti, a volte assai diversi tra di loro. (Basta pensare alla diversità tra i centri frazionali ed il capoluogo).

Per *le frazioni* la politica generale dell'Amministrazione Comunale è sempre stata quella di garantire a ciascun nucleo frazionale un'adeguata dotazione di attività di servizio che ne favorisca il permanere degli abitanti. In questo senso i parametri di valutazione della domanda e dell'offerta devono necessariamente essere riarticolati rispetto a quelli applicati nel capoluogo. La necessità di garantire la risposta ai bisogni fondamentali di comunità anche piccole ha portato infatti in generale a dotare le frazioni di attrezzature di servizio in misura apparentemente superiore ai parametri di offerta applicati nel capoluogo. Questa analisi consente due tipi di valutazioni; uno è che le caratteristiche dell'offerta consentirebbero quasi ovunque un incremento della domanda e quindi delle densità insediative, l'altro è che i parametri di offerta vanno opportunamente ricalibrati rispetto al contesto diverso. Quest'ultima scelta implica anche una diversa valutazione dei parametri di costo unitario (di costruzione/gestione) in funzione dell'obiettivo "sociale" di conservare il presidio delle comunità locali. E' quindi opportuno mettere in campo delle politiche intermedie fra le due alternative incrementando le densità insediative fino ad una soglia ritenuta compatibile con le caratteristiche peculiari di ogni singola comunità frazionale.

Una valutazione particolare va poi fatta per il Centro Storico. Esso deve necessariamente essere oggetto di una duplice lettura. Da una parte, infatti, rappresenta il tessuto residenziale ove vivono i suoi residenti, ma dall'altra, rappresenta complessivamente una grande attrezzatura di ruolo urbano-territoriale, con un bacino d'utenza anche esterno al comune. I suoi circa 700 residenti hanno gli stessi bisogni e le stesse necessità degli altri abitanti del comune, ed in questo senso vanno condotte valutazioni sulla qualità urbana (dotazione funzionale, qualità urbanistica di impianto, sostenibilità urbanistico-ambientale) in maniera del tutto analoga a quanto fatto per il resto del territorio comunale. Ma, come detto sopra, il Centro Storico è anche una grande attrezzatura di ruolo urbano territoriale. Lo è dal punto di vista funzionale, ospitando al suo interno molte funzioni di rango superiore; amministrative, culturali, religiose, commerciali (costituisce un centro commerciale naturale). Soprattutto lo è dal punto di vista della qualità urbanistica di impianto, rappresentando ancora il centro riconoscibile del territorio comunale, cuore della percezione urbana e dell'identità collettiva di tutti i suoi abitanti. In questo senso va fatta una

seconda lettura che ne individui funzioni, porzioni e connessioni relative a questo ruolo di rango superiore. L'operazione da condurre è, quindi, quella di individuare in prima approssimazione funzioni, parti e connessioni afferenti ai due livelli, coniugando in maniera integrata ed organica le due modalità d'uso, a volte in conflitto tra loro, di un unico grande contenitore unitario, in un giusto equilibrio fra residenza e funzioni terziarie e di servizio di eccellenza.

Una particolare attenzione va, inoltre, posta alla rapidissima crescita della presenza della *popolazione straniera, in particolare extracomunitaria*. Al 31/12/2009 il numero complessivo dei residenti stranieri è pari a 1134, corrispondente ad una percentuale del 12,65% della popolazione totale.

Questo fenomeno a Concordia, come in tutta la provincia di Modena, sta assumendo dimensioni "epocali", soprattutto in relazione a trend di crescita oggi ancora difficilmente stimabili, dal momento che il flusso migratorio (e tutto ciò che ad esso è legato) cambia quotidianamente sotto i nostri occhi, con grandi accelerazioni determinate da provvedimenti anche contingenti: le sanatorie, i decreti flussi ed i ricongiungimenti familiari, ma anche dalla crisi economica globale. Solo per fare pochi numeri la popolazione straniera ufficialmente residente in città, come già detto, oggi è pari a 1134 persone su un totale di 8961 abitanti, circa 12,65%, con un trend di crescita di circa 100 residenti l'anno, almeno negli ultimi anni. Se poi si valutano le percentuali relative alle fasce di età, balza evidente agli occhi che, mentre sul totale dei residenti è decisivo il peso delle classi anziane, per la popolazione straniera queste sono quasi influenti rispetto alle classi di popolazione giovane. E' proprio la presenza decisiva delle famiglie straniere, con i loro comportamenti, che ha determinato, a Concordia come in tutta l'area nord, l'inversione della tendenza consolidata alla denatalità anche se si tratta per il momento di linee di tendenza, in quanto il fenomeno evolve rapidissimamente sotto i nostri occhi.

Linee di tendenza che ci mostrano come la prima fase dell'immigrazione precaria, legata solo al posto di lavoro dipendente e poco qualificato, sia stata superata. Oggi le famiglie straniere cominciano ad inserirsi strutturalmente nel tessuto sociale ed economico della città, a comprare casa ed a intraprendere attività anche autonome. E, naturalmente, ad usufruire dei servizi pubblici e privati esistenti, incrementando notevolmente il carico sugli stessi. Assistiamo, così, al riproporsi di bisogni e domande sociali che si consideravano ormai superate nell'illusione di una consolidata società dell'opulenza: la casa in primo luogo, la scuola, la sanità di base, spazi per attività di tipo culturale, sociale e ricreativo.

Altra importante considerazione è stata quella relativa *ai nuovi bisogni emergenti*; quelli del mondo giovanile (superato il periodo dell'infanzia), quelli dell'area legata all'integrazione dell'handicap, quelli determinati dalla nuova attenzione al benessere psico-fisico ed alle attività del tempo libero (sport, spettacolo, cultura), quelli derivanti dall'altissima percentuale nell'area di occupazione femminile (60%).

Per ogni tipologia di servizio è poi necessario condurre un'analisi di dettaglio in termini *costi – efficacia* che, partendo da considerazioni di efficienza gestionale possa consentire di individuare dei valori di soglia considerati ottimali, rispetto al numero di utenti, alla superficie degli spazi ed alla

superficie fondiaria di pertinenza. Tale *analisi prestazionale* deve essere condotta per ciascuna tipologia di servizio con riferimento alle sue specifiche caratteristiche, prendendo in considerazione più elementi quali il costo di gestione, l'ammortamento del costo di investimento, le caratteristiche dell'utenza e le modalità d'uso e la conseguente dotazione di attrezzature (vedi il caso delle diverse tipologie di aree verdi attrezzate), nel caso delle scuole l'organizzazione didattica, nel caso del commercio il delicato equilibrio tra esercizi di vicinato, media e grande distribuzione nonché il mix tipologico.

Occorre inoltre, aggiungere che la valutazione dell'offerta complessiva di attrezzature di servizio coinvolge naturalmente anche le strutture "private" da considerare in maniera analoga a quelle pubbliche nella prefigurazione di un sistema integrato e complementare, comunque, necessariamente regolato da una forte azione di "governance" pubblica.

VALUTAZIONE DELLE CRITICITA' FUNZIONALI E POLITICHE STRUTTURALI DI RIALLINEAMENTO.

Attraverso un confronto fra la *domanda potenziale* per ciascuna attrezzatura di servizio (dovuta alla popolazione residente, presente e potenzialmente prevedibile all'interno delle previsioni del Piano Strutturale) e *l'offerta* di attrezzature di servizio esistenti; pubbliche, e private laddove oggetto di una forte azione di governo pubblico, è possibile determinare per ciascuna *zona urbanistica* specifici elementi di attenzione in funzione del confronto fra il dimensionamento attuale e la domanda potenziale individuata per ciascuna attrezzatura. Da tale valutazione di criticità deriva l'individuazione delle *politiche d'intervento* per ciascuna zona urbanistica, che possono essere di: *incremento dell'offerta* per le zone urbanistiche carenti rispetto alla domanda attesa; *consolidamento dell'assetto attuale* per le zone urbanistiche adeguate; *incremento delle previsioni insediative o riuso/dismissioni patrimoniali* per le zone urbanistiche sovradimensionate. L'analisi della domanda è operata con particolare attenzione ai soggetti sociali in condizioni di maggior bisogno, e considerata in una prospettiva strategica, di medio periodo. Ciò consente di identificare in prima approssimazione le necessità di intervento e le relative priorità in ordine alle carenze tipologiche, distributive e quantitative dei servizi necessari. L'elemento più importante è che tale analisi è condotta per ciascun ambito territoriale individuato, quindi fino ad un livello di grande dettaglio, e con riferimento alle caratteristiche specifiche di ognuno di essi (trend demografici, concentrazione di stranieri, valutazioni di genere, presenza di city – users, significativi interventi di trasformazione in atto) proprio per farne emergere le specifiche criticità attese nel medio periodo (5-10 anni) rispetto alle diverse tipologie di attrezzature. L'analisi dell'offerta, in un tessuto urbano già compiuto e in fase di riqualificazione, deve condurre ad individuare le "aree di servizio" già consolidate, in relazione alle diverse categorie di attrezzature. Da una valutazione di sistema di ciascun tipo di servizio e del suo ruolo emergono le necessità di intervento ed i relativi ordini di priorità per il miglioramento ed il potenziamento dell'offerta esistente e le condizioni localizzative e

di integrazione da applicare allo sviluppo di nuove attività. Occorre mettere in evidenza che le valutazioni per ogni tipologia di servizio sono condotte attraverso un'analisi di dettaglio sui singoli impianti. Infatti non è sufficiente ad esempio segnalare la presenza di una scuola, bisogna capire se la sua dimensione è congrua rispetto agli utenti potenziali che avrà ed alla soglia ottimale prestazionale derivante dall'analisi costi – efficacia, specifica di ciascun servizio - prima descritta. Dalla quantificazione parametrica degli interventi di riallineamento si può, poi, per ciascuna zona urbanistica, desumere *il costo di massima degli interventi necessari all'attuazione delle politiche individuate*.

SISTEMA DELLA MOBILITA'

All'organizzazione gerarchica dei rapporti tra sistema dei servizi, sistema residenziale e sistema della produzione corrisponde l'articolazione strutturale di impianto della *rete di circolazione*, organizzata secondo una gerarchia di ruolo in quattro tipologie fondamentali: *le strade residenziali* a servizio diretto delle unità abitative, *le strade di quartiere* che disimpegnano l'aggregazione di più unità abitative, *le strade di connessione interquartiere* che costituiscono l'armatura del sistema della mobilità urbana, *la grande viabilità* a scala territoriale. Per ciascuno dei livelli identificati sono individuabili requisiti dimensionali e funzionali caratteristici. La valutazione di rispondenza delle aste alle caratteristiche *morfortipologiche* relative ad ogni tipologia e la valutazione di fluidità dei relativi *flussi di traffico* consentono di esprimere un giudizio complessivo sulla *struttura di impianto* dei percorsi all'interno della città in relazione all'adeguatezza al ruolo ad essi assegnato. Vengono in tal modo individuati gli elementi di criticità presenti nel sistema, sui quali è necessario intervenire con adeguati interventi di adeguamento all'interno delle specifiche azioni di trasformazione in atto.

VALUTAZIONE DELL'ACCESSIBILITA' AL SISTEMA DEI SERVIZI

Al diverso ruolo funzionale delle zone urbanistiche corrisponde l'obiettivo di garantire una diversa *modalità di accesso alternativa* alle specifiche tipologie di servizi in esse previste anche in relazione alla diversa ampiezza del bacino di utenza. Per i centri frazionali l'accessibilità da garantire è comunque di tipo pedonale, per il capoluogo è di tipo ciclopedonale e con il mezzo privato da strade di quartiere, per l'intero territorio comunale è con il *mezzo privato* da strade interquartiere. In questo caso obiettivo strategico dichiarato delle politiche di piano è quello di pervenire ad una riduzione significativa del traffico veicolare privato attraverso una riduzione della necessità di spostamento in automobile. Si tratta di intervenire non solo e non sempre a valle del processo (come di fatto oggi avviene) con un incremento dell'offerta di infrastrutture, ma a monte dello stesso sulla formazione della domanda di mobilità veicolare privata, con adeguate scelte di pianificazione urbanistica che ne riducano la necessità. Sulla base delle categorie di accessibilità

assunte sono introdotti parametri di giudizio che consentono di valutare i servizi caratterizzati da una adeguata, moderata o ridotta accessibilità. Tale valutazione è svolta andando a considerare le distanze tra ogni servizio e la rete di piste ciclabili e strade presenti in prossimità dei servizi stessi. In particolare, sono forniti giudizi di idoneità per ognuna delle modalità di accesso considerate.

La valutazione finale sull'accessibilità è svolta integrando l'informazione connessa alle distanze al numero di servizi pubblici o privati la cui accessibilità è garantita entro un certo raggio di azione. Per procedere con tale analisi devono essere distinti servizi primari (per i quali è maggiore la necessità di un accesso "diretto" al servizio) e secondari (di importanza inferiore o per i quali è consentita una distanza superiore tra la rete viabilistica e il servizio considerato).

Integrando le informazioni connesse alla distanza delle reti di accesso con la tipologia di servizio (primario o secondario), si giunge ad una definizione dei parametri di valutazione, dell'accessibilità ai servizi di ciascuna zona urbanistica, per ogni tipologia di rete considerata (ciclabile, strade).

Il giudizio sull'accessibilità alle singole attrezzature di servizio secondo le modalità predeterminate consente una valutazione di criticità relativa agli ambiti territoriali corrispondenti per le diverse tipologie di spostamento, con l'individuazione dei conseguenti obiettivi di adeguamento all'interno degli interventi di trasformazione.

LA QUALITA' URBANISTICA DI IMPIANTO

In questa sede i requisiti della qualità urbanistica sono stati interpretati in termini soggettivi: di riconoscibilità ed identificazione della struttura urbana e delle sue parti nella percezione, nella memoria e nella pratica consolidata. In generale si è ritenuta caratteristica strutturante il territorio comunale la capacità dell'ambiente fisico di *orientare la percezione strutturale e consolidare il senso di identità dei cittadini*. L'uomo abita, infatti, quando riesce ad orientarsi in un ambiente e ad identificarsi con esso. In tal senso il mondo, e quindi la città, deve essere organizzata intorno ad una serie di punti focali o località centrali (*fulcri*, luoghi dove l'individuo sperimenta gli eventi significativi della sua esistenza) collegati da *percorsi* significativi, (assi organizzatori, che non rappresentano solo movimenti reali, ma anche direzioni simboliche) all'interno di aree caratterizzate (*i domini* o tessuti urbani omogenei per forma, dettaglio, simbolo, tipo edilizio, uso/attività, abitanti, topografia etc.).

I fulcri sono luoghi dove l'individuo sperimenta e pratica i rapporti sociali, dove si riconosce come cittadino appartenente ad una comunità: sono gli elementi cardinali per l'orientamento e la presa di possesso dell'ambiente sia fisico che socioculturale.

I percorsi sono canali lungo i quali fluisce la mobilità urbana, riconosciuti per la meta a cui permettono di arrivare (per definizione un fulcro o un dominio). Il requisito del percorso è la continuità, che deve essere non solo fisica (cioè consentire effettivamente l'accessibilità alle mete) ma anche percettiva: deve cioè rendere facile l'orientamento attraverso l'evidenza.

I domini, in genere costituiscono l'ambito di territorio conosciuto più analiticamente dagli abitanti e riconosciuto come "sede" del proprio abitare: "casa propria", il proprio quartiere.

Nello spazio architettonico il fulcro, il percorso ed il dominio formano una totalità integrata. Questa si struttura nella percezione e nei comportamenti collettivi degli abitanti in una successione di livelli gerarchici di ruolo che nel nostro caso, coincide con quelli delle zone urbanistiche e consente di sovrapporre alla loro lettura funzionale quella relativa *alla forma del territorio quale espressione fisica dei valori culturali condivisi dalla comunità*.

E' necessario definire, nell'immagine consolidata della città, gli elementi della struttura morfologica che la rende riconoscibile, il più possibile coincidente con la struttura dei servizi che la rende funzionale. Così il disegno riconosciuto della città è la forma della sua struttura funzionale: i fulcri, luoghi delle relazioni pubbliche, sono i punti di concentrazione dei servizi, i domini sono i tessuti abitativi caratterizzati, i percorsi sono gli assi della mobilità organizzati per ruolo a seconda dei flussi e delle velocità di transito.

VALUTAZIONE DELLE CRITICITA' DI IMPIANTO E INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI RICOMPOSIZIONE

L'approccio progettuale strategico dunque non può separare l'aspetto funzionale da quello di impianto, ma deve essere complessivo e integrato, superando in tal senso da una parte gli schemi funzionalisti e dall'altra un approccio esclusivamente architettonico/progettuale.

In questo senso il caso di Concordia è abbastanza esemplare in quanto dalle analisi complessive condotte sulle singole zone urbanistiche risulta evidente che, mentre la dotazione funzionale è sostanzialmente adeguata rispetto alla domanda esistente, la qualità urbanistica di impianto è insufficiente e spesso assente.

Ciò vuol dire che il sistema dei servizi pubblici, distribuito sul territorio con i metodo tipici dello zoning funzionalista non è stato in grado di assumere quel valore strutturante che le funzioni e gli spazi pubblici hanno nella città storica e devono tornare ad assumere nella città post-funzionalista. La fase in atto, infatti, non è di costruzione di una città nuova ma di riqualificazione di parti di città preesistenti, in cui le trasformazioni agiranno su un territorio che vede presenti una serie di siti con una storia e un'identità riconosciuta da tutti e tanti luoghi in cui si sono consolidate nicchie significative, forse poco conosciute, ma certamente presenti nel senso di identità degli abitanti. Tali luoghi sono inframmezzati in modo disordinato a fasce di tessuti banali, a siti degradati, ad aree solo di transito o a grandi isolati chiusi di attività produttive, che costituiscono "buchi neri" nella percezione del paesaggio urbano.

Ecco perché non solo nella dimensione fisica del paesaggio urbano ma anche in quella culturale dei cittadini che lo fruiscono, è necessaria una diretta interazione con lo stato attuale del processo sociale di identificazione urbana; bisogna tener conto che esso è ben attivo e già consolida siti e immagini comunque presenti nel paesaggio mentale di ciascun cittadino. Perciò i segni consolidati

nella memoria possono essere arricchiti, valorizzati, contraddetti se si tratta di segni negativi, ma non devono essere stravolti con un ordine completamente nuovo, proprio perché non si deve fondare una città che verrà abitata da transfughi, ma qualificare una città esistente, i cui abitanti per lo più non cambieranno, ma adegueranno e miglioreranno il proprio senso di appartenenza urbano.

Si deve insomma partire dai *fulcri esistenti*, che siano centri di servizi anche se privi di una identità urbana, o che siano viceversa nodi di mobilità, fruiti ogni giorno da decine di migliaia di persone, ma senza funzioni e segni distintivi rilevanti.

Dall'analisi della qualità urbanistica d'impianto, condotta per ciascuno delle zone urbanistiche individuate, emergono, così, i luoghi significativi della città, esistenti e potenziali: aree, con ruolo gerarchicamente diverso, ove bisogna intervenire oltre che sulle funzioni, anche sulla *forma dello spazio urbano* per renderle maggiormente significative ed identitarie in modo da rafforzare e/o ricostruire un forte senso di appartenenza degli abitanti al proprio territorio. Di conseguenza sono state individuate le zone urbanistiche che ne sono prive, in tutto o in parte, per le quali sono stati precisati i relativi obiettivi di ricomposizione per la costruzione di luoghi significativi: località centrali, percorsi e tessuti, nei quali alle funzioni pubbliche di servizio si accompagnino scelte strutturali di impianto che consentano di creare un sistema complessivo, riconoscibile e gerarchicamente strutturato, capace di costituire l'intelaiatura unitaria e organica delle diverse parti dell'impianto urbano.

Come già evidenziato a proposito della suddivisione della città per zone urbanistiche, emerge in modo netto che non solo il sistema urbano è ancora quello storicamente consolidatosi in maniera radiocentrica, a partire dal Centro Storico lungo gli assi infrastrutturali territoriali, ma che anche la riconoscibilità dell'immagine delle diverse parti del territorio comunale dipende in buona misura dalla posizione relativa all'armatura principale dell'impianto che distingue le frazioni extraurbane dal capoluogo.

La riconoscibilità dei tessuti residenziali si riduce bruscamente man mano che ci si allontana dal Centro Storico, così come risultano particolarmente privi di caratterizzazioni i percorsi diversi dagli assi radiali storicamente consolidati. La riconoscibilità del tessuto riprende in alcune parti di città alla scala dell'unità di abitazione, in corrispondenza di complessi edilizi pianificati e coetanei, organizzati secondo un disegno preciso e caratterizzante, nelle aree della prima periferia, oltre che in pochi più recenti e rilevanti interventi di progettazione unitaria (PEEP, etc.). Anche in tali casi tuttavia quasi mai il complesso pianificato ha sufficienti caratteri di integrazione con il contesto da riuscire a ricomporsi con la struttura urbana principale, riconosciuta da tutti, e rimane come un'isola di identità immersa in un tessuto anonimo e privo di caratterizzazioni, nel quale è facile perdersi.

Applicando l'analisi della qualità di impianto alle zone urbanistiche, identificate con i criteri descritti nei paragrafi precedenti, l'indagine evidenzia:

- zone particolarmente carenti di luoghi riconosciuti e ben accessibili;
- zone con fulcri funzionali esistenti ma privi di spazi pubblici significativi;

- siti adatti, per morfologia già in parte o per intero definita, a svolgere un ruolo di fulcro di servizi ma privi di attrezzature e di adeguata riconoscibilità;
- siti in cui convergono percorsi importanti e con un ruolo di nodo dei flussi di traffico (veicolare o pedonale), per i quali non ha senso prevedere una dotazione di servizi, ma che comunque devono essere qualificati nel sistema dei percorsi come luoghi riconoscibili e di orientamento per l'intera armatura infrastrutturale urbana (tipicamente i nodi di ingresso alla città e al centro).

Le schede allegate al DPQU contengono le indicazioni metaprogettuali dei fattori di cui tenere conto negli interventi, con riferimento ai seguenti obiettivi generali di qualificazione della morfologia urbana:

- completamento delle funzioni pubbliche presenti nell'area, corrispondenti al livello della zona urbanistica considerata, composte morfologicamente tra loro in modo da ottenere effetti di sinergia d'uso e di minimizzazione dei conflitti possibili, attraverso una complementarità degli utilizzi degli spazi di pertinenza e una accentuata multifunzionalità dello spazio pubblico;
- rafforzamento dei margini morfologici dell'area;
- accentuazione degli elementi di riconoscibilità/singularità dell'area rispetto al contesto;
- sottolineatura del ruolo dei percorsi con attestazione riconoscibile nei fulcri e definizione (anche percettiva) delle mete;
- rafforzamento degli elementi di continuità del percorso;
- emergenza di "eventi segnale" lungo i percorsi che portano ai fulcri, eventualmente con un gradiente verso le mete.

Coerenza rispetto alle caratteristiche di omogeneità del tessuto per:

- funzioni insediate;
- maglia viaria di impianto;
- tipologia degli edifici (dimensioni lotti e sagoma di ingombro fabbricati, altezza, densità edilizia);
- elementi architettonici e/o di finitura riconoscibili.

Nelle schede si prevedono:

- la valorizzazione di elementi preesistenti, attraverso la loro sottolineatura o il potenziamento del loro ruolo (accessi, assi visuali, direttrici di traffico veicolare o di percorsi ciclo-pedonali, edifici o semplicemente fronti esistenti coinvolti nel ridisegno);
- i siti dove concentrare nuove funzioni di servizio, adeguate al livello funzionale del fulcro;
- i bordi in cui è necessario un completamento dei fronti, degli allineamenti, delle quinte visuali per consentire di condensare l'immagine centripeta del luogo pubblico;
- le aree in cui ridisegnare la morfologia dello spazio comune;

- i punti in cui sono necessarie nuove emergenze segniche (sempre con rilevanza proporzionata al ruolo che il fulcro svolge nel sistema urbano).

SOSTENIBILITA' URBANISTICO-AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI RIEQUILIBRIO

L'obiettivo dell'analisi di *sostenibilità urbanistico-ambientale* è quello di verificare l'incidenza delle sorgenti di impatto sulla qualità dell'ambiente urbano, al fine di individuare per ciascuna area gli elementi di attenzione rispetto ai diversi tematismi ambientali e le conseguenti politiche di intervento da attuare per migliorare le condizioni di benessere per i singoli cittadini. Il processo di valutazione ambientale è strutturato attraverso una metodologia di analisi in grado di considerare tutti gli ambiti connessi all'ecologia, all'ambiente ed al paesaggio, di quantificarne correttamente le sorgenti di impatto e di valutarne gli effetti sulle zone urbanistiche. La metodologia si articola nelle seguenti fasi:

- *individuazione dei temi ambientali;*
- *identificazione delle sorgenti d'impatto;*
- *introduzione di appositi indicatori di impatto ambientale;*
- *quantificazione degli impatti;*
- *introduzione di valori obiettivo tali da garantire un elevato standard di qualità;*
- *confronto tra impatti generati e valori obiettivo;*
- *individuazione delle zone urbanistiche con elementi di attenzione;*
- *individuazione delle zone urbanistiche che necessitano di politiche di riequilibrio.*

Il primo obiettivo della valutazione degli impatti ambientali è quindi caratterizzato dall'individuazione dei temi ambientali significativi. Un'attenta analisi del problema porta ad evidenziare i seguenti ambiti di interesse:

Traffico

Qualità dell'aria

Qualità sonora

Permeabilità dei suoli e smaltimento delle acque bianche

Reti tecnologiche: acqua – gas – energia elettrica

Elettromagnetismo

Subsistenza

Tutela dei suoli

Energia

Valori paesaggistico-naturalistico-storico-architettonici

Sicurezza urbana

Per il primo gruppo di temi ambientali, formato dalle prime quattro voci dell'elenco, è possibile determinare quali siano le sorgenti d'impatto ed i ricettori degli impatti generati, quindi confrontando gli impatti attesi con i valori di qualità, le aree di attenzione presenti sul territorio comunale.

Il secondo gruppo di temi è rappresentato dalle reti tecnologiche, per le quali non è possibile parlare in maniera stringente di impatti ambientali, ma di valutazione dei costi di urbanizzazione. La realizzazione di tali reti, infatti, rappresenta un rilevante costo di urbanizzazione e non un impatto in grado di generare uno squilibrio significativo.

Infine, l'ultimo gruppo, individua una serie di temi per i quali occorre valutare la diffusione sul territorio, ed in relazione ad essa, l'individuazione di aree di attenzione e di opportunità di valorizzazione.

Per ogni singolo tematismo ambientale la valutazione della sostenibilità urbanistico-ambientale va effettuata attraverso una metodologia d'analisi articolata nelle seguenti fasi:

1. *Analisi delle sorgenti d'impatto*
2. *Definizione degli obiettivi di qualità*
3. *Individuazione delle aree di attenzione presenti sul territorio e valutazione delle politiche di riequilibrio*

La prima fase è costituita dall'individuazione delle attività antropiche in grado di generare un significativo impatto sulla qualità ambientale. La quantificazione dell'impatto atteso da tali sorgenti viene effettuata attraverso metodiche d'analisi in grado di stimare gli impatti legati ad ogni tipologia di sorgente. Il risultato di tale lavoro si concretizza in una *carta di analisi* in cui per ciascun singolo tematismo individuato si evidenzia la collocazione spaziale delle sorgenti e la loro importanza, in relazione alle emissioni generate.

La seconda fase consiste nel fissare valori obiettivo a cui tendere, al fine di ottenere un elevato livello di qualità sull'intero territorio comunale e di evidenziare zone e fasce di superamento di tale valore, in relazione alle sorgenti individuate. I valori obiettivo discendono dalle normative vigenti o da valutazioni scientifiche universalmente condivise.

Fissato tale valore è possibile procedere ad una *valutazione delle aree di attenzione e delle politiche di intervento* derivante dal confronto tra la mappa di analisi e gli obiettivi di qualità prefissati, ove individuare, in relazione alle aree di maggiore attenzione (all'interno delle quali viene superato il valore di qualità), le zone urbanistiche che necessitano di adeguate politiche di riequilibrio al fine di rientrare (ove possibile) negli obiettivi di qualità prefissati.

In particolare, per le aree a diverso grado di attenzione, si potranno evidenziare azioni di tipo attivo o passivo. Quelle del primo tipo consistono nella riduzione delle sorgenti d'impatto o nella realizzazione di elementi di mitigazione per la protezione dei ricettori coinvolti. Quelle del secondo tipo, invece, sono costituite da specifiche indicazioni di attenzione negli interventi di trasformazione.

Tale valutazione è finalizzata all'individuazione di aree nelle quali la futura trasformazione urbanistica possa essere valutata non soltanto in relazione a considerazioni economico-insediative, ma anche a caratteristiche specifiche ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale quale elemento assunto a monte delle scelte di pianificazione.

Il comune di Concordia ha recentemente aderito al Patto Europeo dei Sindaci per il clima, impegnandosi a ridurre le emissioni di CO₂ oltre il 20% entro il 2020, attraverso l'attuazione del Piano di Azione Locale sull'Energia Sostenibile (PAES), e, quindi, introducendo misure di riduzione del consumo di energia e di sviluppo delle energie rinnovabili, nonché di condivisione di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

I nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC) dovranno, dunque, costituire parte significativa del PAES, intervenendo su 3 elementi di fondo sui quali organizzare la propria strategia: la riduzione del Consumo di Suolo e la Densità Urbana, la gestione della Viabilità, il Verde e la Qualità dell'Aria.

Il PAES, pertanto, non può limitarsi ai soli aspetti gestionali o al recupero di efficienza energetica di qualche settore della città. La pianificazione urbanistica è, infatti, una leva fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi assunti, da orientare attraverso i piani di azione per il clima.

Si tratta, infatti, in tutti i casi di azioni in buona parte dipendenti dalle politiche urbanistiche: dai Regolamenti Edilizi, dalla forma urbana, dalla dislocazione e dalla connessione dei principali centri territoriali generatori di traffico, dalla scelta delle zone da edificare, dalla dimensione e collocazione del verde, etc.

Le azioni di adattamento portano, in questo senso, a rafforzare gli interventi sul risparmio idrico, sulla sicurezza idrogeologica, sulla tutela dei suoli, sul potenziamento delle aree verdi urbane, sull'impatto sanitario del cambiamento climatico.

Dal punto di vista urbanistico andranno, dunque, perseguite l'efficienza energetica territoriale, il contenimento dell'insostenibile consumo di nuovo suolo, l'adattamento climatico, il contenimento delle emissioni climalteranti, la riqualificazione dell'ambiente urbano, la costruzione delle reti ecologiche, l'efficienzizzazione energetica del patrimonio edilizio esistente, la lotta alle isole di calore, la mobilità sostenibile.

Per quanto riguarda il sistema ambientale, il piano deve intervenire reperendo nuove aree verdi finalizzate alla rigenerazione ambientale e, quindi, ad influenzare il microclima urbano riducendo la formazione di isole di calore (con conseguente riduzione dei consumi energetici legati al raffrescamento estivo), nonché all'assorbimento della CO₂ attraverso la forestazione urbana (depositi naturali del carbonio).

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, la pianificazione urbanistica deve favorire un modello di mobilità alternativo all'uso dell'automobile privata, privilegiando il trasporto pubblico e la mobilità ciclopedonale, ma soprattutto riducendo la domanda di spostamento con una diversa impostazione del rapporto fra abitazione e luoghi di lavoro/servizi, che riduca la necessità di spostamento, soprattutto per le categorie sociali più deboli (anziani, bambini, disabili, etc.).

ULTERIORI TEMI DI LAVORO LEGATI AL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

Incrociando tra loro i dati relativi al *patrimonio edilizio esistente*, con riferimento alla percentuale di abitazioni non occupate, alla composizione degli alloggi, all'epoca di costruzione ed alla quota di affitto presenti, è possibile valutare, con riferimento agli ambiti territoriali corrispondenti alle zone urbanistiche la *diversa vocazione al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, ed indirizzare le politiche corrispondenti*.

Valutando, inoltre, in termini complessivi *gli elementi di qualità urbana* relativi ad ogni zona urbanistica, rispetto ai tre temi della dotazione funzionale, della qualità urbanistica di impianto e della sostenibilità urbanistico-ambientale, è possibile ipotizzare in termini tendenziali *l'andamento dei valori immobiliari* rispetto al decremento legato alla percezione consolidata della qualità complessiva delle parti riconoscibili della città.

LA FASE DI GESTIONE/MONITORAGGIO DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

La fase di gestione/monitoraggio è una parte pienamente integrata ed organica al corpo complessivo del DPQU.

Esso è, infatti, costruito *come uno strumento di aggiornamento costante del Piano* al modificarsi dei dati di conoscenza. In questo senso ne rappresenta lo strumento dinamico e flessibile di continuo adeguamento ai nuovi bisogni emergenti da una parte ed alle modifiche del sistema dell'offerta dall'altra.

Esso deve, inoltre, costituire uno strumento di *valutazione dell'impatto* sul sistema delle trasformazioni urbanistiche prefigurate, attraverso il confronto fra i parametri significativi che descrivono le azioni urbanistiche stesse e quelli corrispondenti all'interno del DPQU.

Il fine in questo caso è quello di valutare l'impatto dell'intervento proposto rispetto agli obiettivi strategici di assetto assunti rispetto alla dotazione funzionale e chiaramente individuati rispetto alla qualità urbanistica di impianto ed alla sostenibilità urbanistico-ambientale.

In questo senso deve rappresentare un fondamentale supporto dei processi decisionali.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE DI CARATTERE GENERALE

La prefigurazione delle politiche generali di intervento e quindi, dal quadro complessivo degli obiettivi pubblici da assumere nelle singole azioni di riqualificazione/trasformazione, individuati

rispetto ai singoli ambiti territoriali rappresentati dalle *zone urbanistiche* ed integrate tra loro rispetto ai tre *tematismi della dotazione funzionale, della qualità urbanistica di impianto e della sostenibilità urbanistico-ambientale*, rende possibile *ribaltare* i rapporti tra previsioni insediative (residenza, attività produttive) e *sostenibilità urbanistico-ambientale*, attribuendo a quest'ultima il ruolo di sistema generatore degli assetti insediativi e della qualità urbana complessiva. In tal senso diventa possibile rovesciare la tradizionale prassi urbanistica che, partendo dal dimensionamento residenziale e produttivo (frutto di previsioni demografico-economiche di incerta attendibilità), attraverso lo strumento dello standard urbanistico, perviene alla previsione delle aree per servizi e delle aree di vincolo e tutela. La progettazione del sistema dei servizi diventa allora la progettazione del telaio sul quale riqualificare la città, che permette di ritrovare coerenza tra questi e gli altri elementi della struttura urbana, ed al tempo stesso consente di articolare il territorio in parti, senza perdere il senso dell'insieme. L'individuazione e la quantificazione di massima del costo degli interventi di riallineamento, ricomposizione e riequilibrio, rende possibile inoltre orientare le previsioni di bilancio, individuandone le priorità, ma anche costruire delle politiche urbanistiche coerenti che consentano un concreto contributo dei privati alla costruzione della città pubblica, attraverso un giusto equilibrio fra obiettivi pubblici e remunerazione privata di ogni singolo intervento. Inoltre consente di identificare le *quantità* insediabili in maniera sostenibile (dal punto di vista urbanistico, ambientale ed economico) per ogni ambito territoriale omogeneo individuato (zona urbanistica) consentendo di pervenire a *dimensionamenti* compatibili con la qualità urbana della struttura insediativa esistente. *Il quadro strategico delle politiche* esplica e specializza gli obiettivi, assegnando un ruolo alle diverse parti che compongono la struttura urbana, individuando le loro connessioni, definendo gli ordini dimensionali e garantendo la coerenza funzionale e temporale tra le diverse politiche di settore sulla residenza, sui servizi, sulle infrastrutture e sugli ambiti di tutela e valorizzazione ambientale. *Il piano degli interventi* sviluppa i contenuti progettuali degli elementi chiave della strategia delineata, commisurandoli alle politiche di realizzazione concretamente praticabili da parte dei soggetti attuatori, in funzione dei loro vincoli e delle risorse disponibili, attraverso la concertazione tra i diversi soggetti coinvolti dal processo di trasformazione. *La fase di gestione e monitoraggio* consente di *valutare gli impatti* sul sistema delle trasformazioni urbanistiche prefigurate, in un processo dinamico di adeguamento del Piano. In questo quadro generale si possono sintetizzare le seguenti considerazioni generali.

Le amministrazioni locali sentono la necessità di riaffermare con forza il proprio ruolo di garanti degli interessi collettivi negli interventi di trasformazione urbana, così come essi emergono dalla volontà democraticamente espressa.

I soggetti dell'imprenditoria privata devono svolgere con piena legittimazione il proprio ruolo di "costruttori" della città, all'interno di un quadro condiviso di equilibrio fra obiettivi pubblici ed interessi privati.

L'urbanistica deve, a sua volta, costruire le condizioni tecniche, di conoscenza e di modalità operativa, per rendere concretamente e correttamente attuabili gli interventi di trasformazione all'interno di quel quadro di equilibrio.

RIFERIMENTI ALLE PREVISIONI DEL PSC

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PSC due elaborati; le quattro tavole delle "DOTAZIONI TERRITORIALI", Tav. 3.1,2,3,4, e l'allegato alla Relazione denominato "Indirizzi Programmatici per l'Attuazione delle Dotazioni Territoriali", che individuano il sistema delle Dotazioni Territoriali esistenti e le "opere necessarie per garantire la sostenibilità delle nuove previsioni insediative del PSC e per sopperire alle carenze pregresse".

Secondo quanto affermato nella "premessa" del citato allegato tali indicazioni costituiscono "riferimento per la formazione sia del POC, sia degli accordi con i privati, sia dei bilanci pluriennali e dei bilanci preventivi dell'Amministrazione comunale ...*omissis*... tale affermazione costituisce contenuto del PSC".

In particolare nella cartografia sono indicate, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti, la mobilità ciclabile di progetto (art. 62 PSC), le nuove direttrici viarie (art. 58 PSC), i corridoi territoriali di fattibilità per la viabilità di progetto (art. 60 PSC), le intersezioni viarie da adeguare e potenziare (art. 61 PSC), i fattori di criticità dei tracciati viari (art. 61 PSC), le nuove dorsali di progetto dell'acquedotto, i collettori principali di progetto del sistema di drenaggio delle acque meteoriche, le vasche di laminazione di previsione (art. 69, comma 3, PSC).

Per le attrezzature e spazi collettivi è individuato il sistema dei servizi esistenti, mentre per i parcheggi e le dotazioni ecologiche ed ambientali sono indicati anche quelli di progetto, oltre all'individuazione di massima delle aree per le dotazioni territoriali di progetto e delle fasce di ambientazione.

Alla luce di quanto evidenziato nell'Allegato possiamo così riassumere le principali criticità rilevate nel territorio comunale:

1) **Sistema Fognario:** il PSC assume nel Quadro Conoscitivo lo studio "DI VERIFICA IDRAULICA DEL SISTEMA FOGNARIO" effettuato a cura di AIMAG nel marzo 2008. Tale studio, al di là di alcune limitate e locali criticità pregresse all'interno del tessuto urbano consolidato, già in corso di risoluzione con interventi puntuali, non evidenzia particolari problematiche per le frazioni (San Giovanni, S. Caterina, Vallalta, Fossa), mentre per il capoluogo si segnala che "il principale collettore fognario per acque nere posto in via per Mirandola è caratterizzato da un funzionamento fortemente in pressione: lo stato della tubazione non permette quindi nuovi allacci di acque nere, derivanti da future lottizzazioni, per le quali si dovranno predisporre vie alternative di recapito verso il locale impianto di depurazione". Analogamente si segnala la necessità del potenziamento della condotta principale delle acque bianche nel medesimo tratto attraverso la costruzione di un nuovo collettore di sezione adeguata.

Il POC viene adottato mentre sono in corso di realizzazione le opere di potenziamento acque nere tramite condotta in pressione da via Martiri al depuratore, passando sulla via per Mirandola e la tombinatura di un tratto del canale Dugale I° lungo via Paglierine ed un ampliamento della sezione del medesimo nel tratto compreso tra via Paglierine e via Toretto, congiuntamente alla realizzazione di una vasca di laminazione a nord della via Toretto quale potenziamento della rete delle acque bianche. Tali interventi sono stati realizzati su progetto AIMAG S.P.A. dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito delle opere di urbanizzazione necessarie per gli interventi emergenziali previsti a seguito dei sismi che hanno interessato il territorio comunale il 20 e 29 Maggio 2012.

Per tutti gli ambiti di nuovo insediamento sia residenziali (AN) che produttivi (APC.n), si assume il principio DELL'INVARIANZA IDRAULICA, attraverso la realizzazione di vasche di accumulo ed equalizzazione, o interventi analoghi in grado di garantire gli stessi risultati, e la previsione di un adeguato indice di permeabilità per le aree di nuovo insediamento.

Per gli ambiti di nuovo insediamento residenziale (AN 1), produttivo (APC 3 e 4) e di riqualificazione (AR 1) nel capoluogo si rimanda anche a quanto previsto specificatamente alla pag. 6, punti VI, VII e VIII del citato allegato alla relazione.

2) **Rete Acquedottistica:** il PSC prevede "il prolungamento di due dorsali principali di alimentazione: della condotta Dn 150, dal comparto ex-Kermar fino al capoluogo, e della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa anch'essa fino al capoluogo".

Tale previsione è assunta dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana. L'intervento andrà realizzato di concerto con AIMAG S.P.A. E' in corso di realizzazione il potenziamento della condotta Dn 150 dall'ex Kermare al capoluogo su progetto AIMAG, committente la dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito delle opere di urbanizzazione necessarie per gli interventi emergenziali previsti a seguito dei sismi che hanno interessato il territorio comunale il 20 e 29 Maggio 2012.

3) **Rete Gas Metano:** il PSC prevede "il prolungamento della dorsale principale Dn 150, attualmente al servizio del comparto ex-Kermar fino al Sabbioncello, per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantità di gas".

Tale previsione è assunta dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana. L'intervento andrà realizzato di concerto con AIMAG S.P.A.

4) **Rete Energia Elettrica:** il PSC evidenzia la necessità della realizzazione di una nuova linea MT denominata "Cordia" e di un raccordo MT in località Vallalta, rimandandone l'attuazione ad ENEL, per cui il POC, anche assumendo tale previsione quale obiettivo di Qualità Urbana non ne fa carico ai soggetti attuatori degli interventi di nuova urbanizzazione.

5) **Sistema della Mobilità:** il PSC individua alcuni interventi di adeguamento della viabilità esistente determinati dalla realizzazione della autostrada Cispadana: S.P. 8 per Mirandola, S.P. 5,

S.P. 7, S.P. 8 per Novi. Tali interventi saranno oggetto della concertazione fra il soggetto attuatore della Cispadana, il comune di Concordia, la regione Emilia-Romagna e la provincia di Modena.

Il PSC prevede, inoltre, una circonvallazione di aggiramento dell'abitato di Vallalta, necessaria soprattutto per evitare il traffico pesante di attraversamento proveniente dal mantovano, la cui realizzazione si assume nel POC quale Obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia, la provincia di Modena ed i soggetti attuatori dell'ambito AN 5, questi ultimi, in particolare, in relazione alla cessione delle aree necessarie per la strada e la fascia di mitigazione ambientale, ed alla realizzazione delle opere di forestazione.

6) **Percorsi ciclabili:** il PSC individua alcuni tratti di completamento da realizzare per portare a sistema la rete esistente: al di là di alcuni tratti puntuali si fa riferimento in particolare ai percorsi sull'argine del fiume Secchia e lungo il canale Sabbioncello, oltre che la ciclabile della frazione San Giovanni lungo la via per Novi fino al ponte sul Secchia, ed al collegamento del capoluogo con la frazione di S. Caterina.

Tali previsioni sono assunte dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori degli ambiti AN 1 (capoluogo) e AN 7 (San Giovanni).

7) **Istruzione e sistema scolastico:** sulla base delle previsioni demografiche del PSC al 2020 (10.000 abitanti) si determinerà un significativo incremento della domanda per tutte le istituzioni scolastiche comunali (nido, materna, elementari e medie).

Il PSC individua le seguenti priorità:

- Asilo nido: "occorre prevedere un incremento di almeno 3 sezioni rispetto le attuali 4, per un totale di 7 sezioni pari a circa 95 posti". Delle nuove 3 sezioni una è già stata realizzata in ampliamento dell'attuale struttura.
- Scuola Materna: "occorre valutare l'ipotesi di una nuova scuola materna per il capoluogo. Al 2020 si può ipotizzare un'esigenza per almeno ulteriori 3 nuove sezioni, per un totale complessivo per l'intero comune di 12" (fra strutture pubbliche – attualmente nella frazione di Fossa ed una nel capoluogo – e private –attualmente nel capoluogo).
- Scuola Elementare: "al 2020 può ragionevolmente ipotizzarsi l'esigenza dell'incremento di almeno 2 classi, oltre al potenziamento degli spazi di supporto".
- Scuola Media: "nella previsione al 2020 occorrerà considerare la necessità di nuove classi e del potenziamento degli spazi di supporto".

Tali previsioni sono assunte dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori degli ambiti AN 1, e dei comparti speciali nell'Ambito Consolidato (AC).

In particolare si può ipotizzare la realizzazione di un nuovo plesso nido-materna all'interno dell'ambito AN 1, l'ampliamento della attuale scuola elementare del capoluogo attraverso

l'acquisizione di una contigua struttura produttiva dismessa di proprietà privata, con la sottoscrizione di un accordo ex-art. 18 L.R. 20/2000, e l'ampliamento della scuola media attuale.

8) **Servizi sociali ed assistenziali:** l'attuale struttura unificata dell'ex-Villa Richeldi, con una capienza complessiva di 70/80 posti, dovrebbe essere sufficiente a soddisfare la domanda potenziale della popolazione anziana del comune, sia pure all'interno della gestione complessiva dei servizi all'interno dell'Unione dei comuni dell'Area Nord, alla quale tale gestione unitaria è stata delegata, e che non prevede la presenza esclusiva dei soli cittadini di Concordia, così come le strutture comunali esistenti per la preparazione pasti, l'assistenza domiciliare e l'assistenza/integrazione dei disabili, etc.

9) **Attrezzature Culturali ed Associative:** Il PSC "ipotizza la realizzazione di un centro civico per la frazione di Fossa", oggi priva di uno spazio pubblico che ne possa rappresentare un significativo elemento di aggregazione ed identità.

Tale previsione è assunta dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori dell'ambito AN 3.

10) **Attrezzature Sportive e per il Tempo Libero:** Il PSC ipotizza il potenziamento e l'ampliamento del centro sportivo esistente nella zona sud del capoluogo di Concordia e di quello della frazione di Fossa.

Tali previsioni sono assunte dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori dell'ambito AR 1 (capoluogo) ed AN 4 (Fossa).

11) **Verde Pubblico:** il PSC individua nella realizzazione del Parco Fluviale del fiume Secchia (parco di valenza territoriale) ed in quello del canale Sabbioncello "le due realizzazioni più rilevanti, capaci di assumere rilievo sovracomunale coinvolgendo altri enti quali la provincia di Modena ed i comuni contermini, configurando vere e proprie reti ecologiche strutturanti il territorio comunale". In particolare il parco lineare del Sabbioncello ha anche un forte valore di filtro ecologico-ambientale fra la zona produttiva esistente ad est e la zona residenziale consolidatasi ad ovest delle sue sponde.

Tali previsioni sono assunte dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori degli ambiti AN 1 e AR 1.

Si evidenzia, inoltre l'opportunità del potenziamento dell'Oasi Val di Sole, già in fase di attuazione attraverso il PAE, quale "zona umida fra le più interessanti della regione", e della realizzazione delle necessarie fasce di mitigazione in fregio alle principali infrastrutture, nonché del Verde di Quartiere e di Vicinato da realizzarsi contestualmente ai nuovi insediamenti, concertandone l'attuazione con i soggetti privati interessati, in particolare per l'intero ambito AN 1 sulla base di uno schema di assetto complessivo.

12) **Parcheggi Pubblici:** il PSC individua nel dettaglio le aree di parcheggio esistenti e da realizzare. Tali previsioni sono assunte dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori dell'ambito AR 1 (capoluogo) e degli ambiti di nuova edificazione nel capoluogo e nelle frazioni (AN), nonché dei "comparti speciali" nell'Ambito Consolidato (AC) e negli ambiti produttivi consolidati APC 1 e APC 2.

AGGIORNAMENTO DELLE VALUTAZIONI RISPETTO AI DATI DEGLI ULTIMI 5 ANNI

La popolazione totale del comune ammonta al 31/12/2009 a 8.961 ab., sostanzialmente stabile negli ultimi 3 anni, dopo aver vissuto una fase di crescita all'inizio del decennio.

Tale crescita non è stata determinata dal saldo naturale, sempre negativo, ma da quello migratorio, largamente positivo, anch'esso però in contrazione negli ultimi 3 anni.

Il numero degli stranieri residenti, infatti, è in costante crescita, con particolare riferimento alla provenienza extracomunitaria, ed ha raggiunto nel 2009 il numero totale di 1.134, corrispondente ad una percentuale del 12,65% dei residenti.

Il numero totale delle famiglie è pari al 31/12/2009 a 3.571 con una composizione media di 2,50, ed una netta prevalenza dei nuclei con 1, 2 e 3 componenti, anche in questo caso con un "trend" in costante diminuzione nel decennio.

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione per fasce di età, si segnala negli ultimi 3 anni una relativa equivalenza fra classi giovani (0-17) e classi anziane (66-99), sia nel capoluogo che nelle frazioni. con una leggera prevalenza delle seconde, che hanno raggiunto nel 2009 la percentuale del 21,50%, rispetto al 16,37% delle classi giovani ed al 62,12% delle classi produttive (18-65).

Per quanto riguarda più in dettaglio la distribuzione per fasce di età omogenee, in relazione alla potenziale domanda di attività di servizio di interesse locale di tipo scolastico ed assistenziale, si segnalano i seguenti valori al 31/12/2009:

- 0/4 456
- 5/9 415
- 10/14 365
- 65/74 964
- 74/90 1.048

La popolazione residente nelle diverse aree del territorio comunale, relativa agli ultimi 3 anni, evidenzia anch'essa una sostanziale stabilità, che si attesta al 31/12/2009 sui seguenti valori:

- capoluogo: 4.680
- frazione di Fossa: 1.380
- frazione di Vallalta: 1.039
- frazione di S. Caterina: 658
- frazione di S. Giovanni: 1.204

Solo per la frazione di Vallalta si evidenzia un piccolo trend di crescita negli ultimi anni.

Ciascuna frazione, anche in considerazione della popolazione residente nel tessuto rurale del forese di riferimento, conserva una dimensione significativa (circa 1.000 ab.).

Questo testimonia che il capoluogo, la cui popolazione non aumenta negli ultimi anni, pur conservando il suo ruolo urbano di principale riferimento per l'intero territorio comunale, soprattutto

in termini di attività produttive e di servizio per tutti gli abitanti, non è in grado di attrarre popolazione residente dalle frazioni, che conservano un proprio forte radicamento insediativo.

In relazione alle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente, occorre fare riferimento ai dati dell'ultimo censimento (2001), che evidenziano un numero totale di abitazioni pari a 3.261, e da cui risulta una percentuale quasi insignificante di abitazioni non occupate e una quota di utilizzazione diversa dalla proprietà di circa il 25%, che testimonia l'esistenza di una significativa domanda relativa all'affitto.

Per quanto riguarda l'attività edilizia negli ultimi 10 anni, si manifesta una progressiva contrazione del rilascio di titoli abilitativi in quelli più recenti, testimonianza della crisi in atto nell'intero settore immobiliare, a cui corrisponde una presenza di invenduto stimata in circa 70-80 alloggi (con superficie media di circa 70 mq.) per l'intero territorio comunale.

Per quanto riguarda le attività produttive si possono fare le seguenti considerazioni:

- una sostanziale stabilità del numero delle unità locali nel decennio, per un totale al 31/12/2009 di 1.085, con la persistenza di una importante presenza di attività nei comparti tessile-confezioni e costruzioni (quest'ultima evidenzia un leggero calo negli ultimi anni), con una significativa presenza di titolarità straniera, soprattutto cinese;
- il contenuto calo negli ultimi anni del commercio al dettaglio di interesse locale come numero complessivo di esercizi (115 al 31/12/2009), malgrado la presenza consolidata di due medio-piccole distribuzioni alimentari, più una in corso di insediamento nell'area produttiva, ed una medio-grande prevista nell'area dell'ex-Consorzio Agrario;
- il permanere di un tessuto produttivo legato alla "manifattura", all'interno del quale il terziario ha la dimensione fisiologica legata alla domanda locale (circa 10%);
- la progressiva contrazione del numero delle aziende agricole (444 al 2000), in prevalenza a conduzione diretta, con un corrispondente aumento della superficie media delle stesse (6,4 ha al 2000), anche in presenza di una riduzione complessiva della superficie coltivata nel territorio comunale (2.849 ha al 2000), testimonianza di un lento processo di modernizzazione del settore primario;
- un numero di addetti al 2001 pari complessivamente a 3.605 unità, in maggioranza nel settore manifatturiero-costruzioni, con una dimensione media per questo settore piuttosto contenuta, pari a di 7.3 addetti, testimonianza del prevalere della PMI di tipo artigianale.

Edilizia Residenziale Sociale

La dotazione complessiva di alloggi ERP nel territorio comunale ammonta a 53 unità immobiliari.

Tale dotazione non è attualmente in grado di soddisfare la domanda di edilizia sociale.

Infatti le domande di contributo per l'affitto e le graduatorie ERP più recenti evidenziano i seguenti dati:

Anno 2009

Domande contributi affitto: 80 (accolte 72)

Domande alloggi ERP in graduatoria: 31

Si manifesta, dunque, la presenza di una domanda insoddisfatta per l'affitto a canoni contenuti significativamente crescente, anche per gli effetti della crisi economica in atto, soprattutto con riferimento alle giovani coppie, agli anziani ed ai lavoratori in mobilità.

Il POC, dunque, assumerà come obiettivo di Qualità Urbana in tutto il territorio comunale l'incremento dell'offerta di alloggi in affitto a canoni contenuti (ERS), anche attraverso il coinvolgimento dei soggetti attuatori privati, confermando nel 20% la quota di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare nell'ambito dei nuovi insediamenti residenziali, secondo quanto previsto all'art.A-6-bis della L.R. 20/2000, quale dotazione territoriale aggiuntiva in attuazione dell'art.7 bis della legge stessa.

INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ URBANA DA ASSUMERE NEL POC PER LE SINGOLE ZONE URBANISTICHE

Le analisi condotte sul tessuto urbano hanno portato ad individuare 5 Zone Urbanistiche chiaramente riconoscibili e consolidate nella percezione e nella memoria collettiva degli abitanti: il Capoluogo di Concordia e le 4 frazioni di S. Giovanni, S. Caterina, Fossa e Vallalta.

Le 5 zone, determinatesi nel corso dello sviluppo storico del territorio comunale attorno ai nuclei originali, hanno, ovviamente, dimensione e caratteristiche diverse, ma permangono nel loro radicamento insediativo.

Il capoluogo di Concordia, sviluppatosi nell'ansa ad est del fiume Secchia a partire dal Centro Storico, rappresenta sia da un punto di vista dimensionale che insediativo, il vero ed unico tessuto urbano del comune, oltre che il centro produttivo e di servizio per l'intero territorio comunale, all'interno dell'area nord della "bassa pianura padana" più in generale.

Le frazioni si sono storicamente sviluppate sulle principali direttrici di connessione territoriale: Fossa ad est verso Mirandola, Vallalta a nord-est verso il mantovano, San Giovanni ad ovest del fiume Secchia verso Novi, S. Caterina a nord-ovest verso il mantovano. Esse si sono attestate in maniera lineare lungo le principali viabilità (oggi provinciali), attorno ad un originario nucleo religioso, ed hanno una dimensione demografica ed una dotazione di servizi di base che ne hanno consentito la permanenza insediativa nel tempo.

Il DPQU, in coerenza con le previsioni del PSC, e sulla base dell'aggiornamento di cui sopra delle analisi demografiche ed insediative (relative al periodo 2005-2009) specificatamente condotto per la sua elaborazione, individua per ciascuna Zona Urbanistica (capoluogo e frazioni) e per ciascun ambito al loro interno gli obiettivi di Qualità Urbana da assumere per la costruzione del POC e,

quindi, per la definizione del Bando Concorsuale e degli Accordi di Pianificazione con i soggetti privati interessati ad intervenire nella sua attuazione.

Zona Urbanistica del capoluogo di Concordia, ambito di valore urbano, e territoriale all'interno dell'area nord.

Il POC assumerà, come obiettivo di qualità urbana, il POTENZIAMENTO del COLLETTORE FOGNARIO principale, sono in corso di realizzazione le opere di potenziamento acque nere tramite condotta in pressione da via Martiri al depuratore, passando sulla via per Mirandola e la tombinatura di un tratto del canale Dugale I° lungo via Paglierine ed un ampliamento della sezione del medesimo nel tratto compreso tra via Paglierine e via Toretto, congiuntamente alla realizzazione di una vasca di laminazione a nord della via Toretto quale potenziamento della rete delle acque bianche. Tali interventi sono stati realizzati su progetto AIMAG S.P.A. dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito delle opere di urbanizzazione necessarie per gli interventi emergenziali previsti a seguito dei sismi che hanno interessato il territorio comunale il 20 e 29 Maggio 2012.

Per tutti gli ambiti di nuovo insediamento, sia residenziali (AN) che produttivi (APC.n), si assume il principio DELL'INVARIANZA IDRAULICA, attraverso la realizzazione di vasche di accumulo ed equalizzazione, o di sistemi analoghi in grado di garantire risultati equivalenti, e la previsione di un adeguato indice di permeabilità per le aree di nuovo insediamento.

Il PSC prevede "il prolungamento di due dorsali principali di alimentazione dell'acquedotto comunale: la condotta Dn 150, dal comparto ex-Kermar fino al capoluogo, e la dorsale Dn 200 che proviene da Fossa, anch'essa fino al capoluogo". E' in corso di realizzazione il potenziamento della condotta Dn 150 dall'ex Kermare al capoluogo su progetto AIMAG, committente la dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito delle opere di urbanizzazione necessarie per gli interventi emergenziali previsti a seguito dei sismi che hanno interessato il territorio comunale il 20 e 29 Maggio 2012.

Tale previsione è assunta dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto con AIMAG S.P.A..

Il PSC prevede "il prolungamento della dorsale principale Dn 150 della condotta del gas metano, attualmente al servizio del comparto ex-Kermar fino al Sabbioncello, per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantità di gas".

Tale previsione è assunta dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto con AIMAG S.P.A..

Sulla base delle previsioni demografiche del PSC al 2020 (10.000 abitanti) si determinerà un significativo incremento della domanda per tutte le istituzioni scolastiche (nido, materna, elementari e medie).

Il PSC individua le seguenti priorità, confermate anche dall'aggiornamento dei dati relativi alle fasce di età della popolazione residente più giovane:

- Asilo nido: “occorre prevedere un incremento di almeno 3 sezioni rispetto le attuali 4, per un totale di 7 sezioni pari a circa 95 posti”. Delle nuove 3 sezioni una è già stata realizzata in ampliamento dell’attuale struttura.
- Scuola Materna: “occorre valutare l’ipotesi di una nuova scuola materna per il capoluogo. Al 2020 si può ipotizzare un’esigenza per almeno ulteriori 3 nuove sezioni, per un totale complessivo per l’intero comune di 12” (fra strutture pubbliche – attualmente nella frazione di Fossa ed una nel capoluogo – e private –attualmente nel capoluogo).
- Scuola Elementare: “al 2020 può ragionevolmente ipotizzarsi l’esigenza dell’incremento di almeno 2 classi, oltre al potenziamento degli spazi di supporto”.
- Scuola Media: “nella previsione al 2020 occorrerà considerare la necessità di nuove classi e del potenziamento degli spazi di supporto”.

Tali previsioni saranno assunte dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori degli ambiti AN 1 e dei “comparti speciali” dell’ambito consolidato (AC).

In particolare si può ipotizzare la realizzazione di un nuovo plesso nido-materna all’interno dell’ambito AN 1, l’ampliamento della attuale scuola elementare del capoluogo attraverso l’acquisizione di una contigua struttura produttiva dismessa di proprietà privata, con la sottoscrizione di un accordo ex-art.18 L.R. 20/2000, e l’ampliamento della scuola media attuale.

Il PSC ipotizza il potenziamento ed ampliamento del centro sportivo esistente nella zona sud del capoluogo. Tale previsione sarà assunta dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori dell’ambito AR 1.

Il PSC individua nella realizzazione del Parco Fluviale del fiume Secchia (parco di valenza territoriale) ed in quello del canale Sabbioncello “le due realizzazioni più rilevanti, capaci di assumere rilievo sovracomunale coinvolgendo altri enti quali la provincia di Modena ed i comuni contermini, configurando vere e proprie reti ecologiche strutturanti il territorio comunale”. In particolare il parco lineare del Sabbioncello ha anche un forte valore di filtro ecologico-ambientale fra la zona produttiva esistente ad est e la zona residenziale consolidatasi ad ovest delle sue sponde.

Tali previsioni saranno assunte dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori degli ambiti AN 1 e AR 1.

Il PSC individua nel dettaglio le aree di parcheggio esistenti e da realizzare. Tali previsioni saranno assunte dal POC quale obiettivo di Qualità Urbana, da realizzare di concerto fra il comune di Concordia ed i soggetti attuatori dell’ambito AR 1 e degli ambiti di nuova edificazione (AN 1), nonché dei comparti speciali dell’ambito consolidato del capoluogo.

Il POC assumerà come obiettivo di qualità urbana prioritario per il Centro Storico la realizzazione di un progetto di Valorizzazione Commerciale, redatto ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 14 del 5 luglio 1999, relativo alla centrale via Della Pace.

Zone urbanistiche delle frazioni, ambiti di valore locale all’interno del territorio comunale:

1) **frazione di Vallalta:** l'attraversamento dell'abitato da parte della S.P. 7 (che collega il capoluogo di Concordia a sud con S.Giacomo ed il mantovano a nord) è causa di forte criticità per il consistente flusso viario, soprattutto di mezzi pesanti, che determina oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico ed atmosferico.

Proprio per questo motivo il PSC prevede una variante di aggiramento a sud-est della frazione, che il POC assumerà come obiettivo prioritario di Qualità Urbana.

La variante di aggiramento dovrà essere caratterizzata dalla presenza di una "fascia di ambientazione" di una profondità minima di 50 mt., con l'impianto di forestazione urbana in funzione di mitigazione (rispetto all'inquinamento acustico, atmosferico e paesaggistico).

Occorrerà, poi, realizzare un percorso ciclabile "sicuro" di collegamento fra i due nuclei storici originali di Vallalta e Ghetto su un tracciato alternativo alla strada provinciale, sfruttando la viabilità comunale parallela, oltre al collegamento ciclabile con il capoluogo in sede propria.

In secondo luogo occorrerà potenziare le dotazioni urbane esistenti nell'area centrale dell'abitato, in particolare il verde pubblico ed i parcheggi in prossimità dell'area parrocchiale e delle strutture sportive, unitamente al pieno recupero dell'immobile dell'ex-edificio scolastico di proprietà comunale, con la realizzazione di locali di uso pubblico al piano terra ed alloggi di edilizia sociale al primo piano, anche con il contributo di soggetti privati nell'ambito di Accordi di Pianificazione, in modo da costituire complessivamente una dotazione unica ed integrata per attrezzature e spazi pubblici capace di caratterizzare l'intera frazione.

2) **frazione di Fossa:** l'intero abitato della frazione si è sviluppato nel tempo in maniera lineare lungo il tracciato della S.P. 7 delle Valli, questo ha determinato un'organizzazione urbana incapace di definire un centro funzionale ed identitario, in quanto tutto il sistema delle relazioni si svolge in maniera diffusa lungo la strada.

Il POC assumerà come Obiettivo di Qualità Urbana la creazione di tale fulcro urbano.

Esso andrà realizzato nell'area già interessata dalla presenza del centro parrocchiale e dell'ex-edificio scolastico nella porzione est dell'abitato, attraverso l'integrazione delle funzioni esistenti con la realizzazione nell'area di sedime del citato edificio scolastico dismesso del nuovo centro civico, con spazi commerciali e per altre funzioni pubbliche a questo connesse, ed il ridisegno di una piazza pedonale che sia in grado di integrare le diverse funzioni presenti tra loro e con la strada provinciale.

Occorrerà, inoltre, potenziare le dotazioni urbane, in particolare il verde pubblico, le attrezzature sportive ed i parcheggi, specie in prossimità dei servizi e dell'impianto sportivo esistenti.

3) **frazione di San Giovanni:** la frazione è sorta sul lato ovest del fiume Secchia, a cavallo della S.P. 8 che collega Concordia con Novi, e si è progressivamente allungata lungo di essa, risentendo in modo decisivo della contiguità con il capoluogo, al quale è collegata dall'unico ponte sul fiume esistente, e nel quale ritrova tutti i servizi, costituendo con esso un'aggregazione unica.

Attraverso una recente intesa di massima con la curia, inoltre, è in fase di potenziamento il centro parrocchiale, che rappresenta il centro della vita sociale della frazione.

Assumendo l'obiettivo più generale del potenziamento dei percorsi ciclabili di connessione al capoluogo, sarà necessario realizzare un percorso ciclabile principale in sede propria che congiunga la frazione con il capoluogo parallelamente alla strada provinciale. Il POC assumerà tale intervento quale obiettivo prioritario di Qualità Urbana da perseguire nella sua attuazione.

4) frazione di S. Caterina: la frazione di S. Caterina si sviluppa a nord-ovest del capoluogo lungo la via Cappelletta Stoffi che la collega al capoluogo stesso.

Essa non presenta alte quantità di dotazioni urbane, per la relativa vicinanza al capoluogo, da cui trae i servizi necessari. Si segnala, comunque, la presenza di dotazioni religiose, impianti sportivi e verde pubblico.

Anche l'attraversamento stradale, in questo caso, non presenta criticità significative.

Manca, invece, un collegamento ciclabile in sede protetta, che possa collegare direttamente la frazione al capoluogo.

Per S. Caterina, dunque, che presenta una situazione di consolidato equilibrio fra residenza e funzioni a questa connesse, e per la quale il PSC non prevede ampliamenti significativi, il POC assumerà come obiettivo di qualità il miglioramento diffuso e puntuale delle dotazioni territoriali di interesse locale, oltre alla realizzazione del collegamento ciclabile con il capoluogo, il cui tracciato è già sostanzialmente individuato nel PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' URBANA DA ASSUMERE PER LA REALIZZAZIONE DEI SINGOLI AMBITI PREVISTI NEL PSC

Ambiti produttivi: APC

Gli Ambiti produttivi previsti nel PSC sono 4; l'APC 1 e l'APC 2 sono relativi ad aree già attuate e/o in corso di attuazione, anche sulla base di Piani Particolareggiati, per le quali le schede di Ambito prevedono azioni e politiche di riqualificazione, da attuarsi di norma per intervento diretto disciplinato dal RUE, salvo che per comparti di superficie superiore a 10.000 mq., da sottoporre a PUA. Il completamento dell'attuazione di tali ambiti costituisce obiettivo prioritario del POC, anche perché i dati più recenti relativi all'andamento delle attività produttive non evidenziano, in presenza della crisi attuale, una consistente domanda di nuova urbanizzazione.

L'ambito APC 3 è un ambito di nuovo insediamento, su un'area totalmente inedificata.

La sua attuazione costituisce priorità del POC con riferimento alla realizzazione di un comparto PIP nella sua porzione più strettamente connessa alle aree già urbanizzate, al fine di incrementare l'offerta di lotti a costo contenuto in particolare rispetto alla potenziale nuova domanda legata al mutato quadro territoriale complessivo che si determinerà con la realizzazione dell'autostrada

Cispadana. La sua configurazione, inoltre, dovrà preferibilmente assumere le caratteristiche di "Area Ecologicamente Attrezzata" ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2000.

L'ambito APC 4 è un ambito di nuovo insediamento, su un'area totalmente ineditata, destinato dal PSC ad ospitare attività connesse alla meccatronica agricola, già presente in maniera significativa nel comune, oltre ad altre funzioni innovative e ad alto contenuto tecnologico, realizzando, così, un comparto produttivo altamente qualificato ed innovativo, che sia in grado di caratterizzare e rilanciare le attività economiche dell'area, anche come risposta strutturale alla attuale crisi economico-occupazionale. L'attuazione dell'ambito è prevista dal PSC attraverso sottoscrizione di un Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, e successiva formazione di un PUA esteso all'intero ambito, da realizzare anche attraverso stralci funzionali e per sub-ambiti di intervento.

Per tale ambito il POC assume come obiettivo di qualità urbana prioritario, oltre alla realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie interne al comparto, l'adeguamento della S.P. 7 – derivazione a nord per Vallalta – anche in relazione ai nuovi flussi di traffico previsti - ivi compresa la realizzazione dello svincolo con rotatoria al suo innesto con la via Santi e la via Martiri.

Si assume, altresì, quale obiettivo di interesse generale, da perseguire attraverso la concertazione con i soggetti attuatori, la realizzazione all'interno del comparto di un "Incubatore di Azienda" destinato in maniera specifica a nuove aziende dal profilo innovativo, legate all'imprenditoria giovanile e femminile e a forme cooperative, anche di lavoratori in mobilità, al fine di favorire la ripresa nell'area di attività economiche ed occupazione, in una prospettiva strutturale consolidata di lungo periodo. Tale intervento dovrà attuarsi attraverso forme convenzionate di affitto e/o vendita di spazi attrezzati con servizi comuni, anche con il coinvolgimento di istituzioni territoriali (regione, provincia) e di associazioni di categoria.

Ulteriore obiettivo di interesse generale è l'acquisizione di aree in ambito APC al patrimonio comunale per delocalizzazione di attività produttive danneggiate dal sisma 2012 o per agevolare l'imprenditoria tramite piani di iniziativa comunale o tramite convenzioni con l'ente pubblico.

Ambito di Riqualificazione: AR.1

L'ambito in oggetto "conclude a sud l'abitato di Concordia, ponendosi fra le ultime frange edificate e il previsto tracciato della Cispadana ...omissis... E' caratterizzato dalla presenza di nuclei abitativi di derivazione rurale ora con funzioni civili (a sud-ovest)".

La sua attuazione è fortemente condizionata dalla realizzazione della Cispadana e dall'individuazione del suo tracciato definitivo, attualmente ancora in fase di approfondimento, che ne condizionerà sostanzialmente l'assetto complessivo.

Il PSC prevede che l'attuazione dell'ambito debba avvenire attraverso PUA estesi a sub-ambiti individuati dal POC, anche con lo stralcio dell'area già edificata (collocata ad ovest in fregio alla via per San Possidonio) per la quale saranno precisate modalità attuative specifiche.

Per tale ambito il POC assume come obiettivo di qualità urbana prioritario, oltre alla realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie interne al comparto, l'adeguamento della viabilità esterna di

accesso, l'ampliamento del complesso sportivo e di servizio già esistente sul margine nord-est dell'area, la riqualificazione funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti presenti nella porzione ad ovest del comparto, oggi assai carenti soprattutto in relazione al sistema di smaltimento delle acque reflue.

L'assetto complessivo dell'area, però, come già detto non può prescindere dalla definizione esecutiva del tracciato dell'autostrada Cispadana e della viabilità comunale di collegamento (complanaria), per le quali è ancora in corso il confronto fra la regione E-R, l'Unione dei comuni dell'area nord, il comune di Concordia ed il concessionario (Autobrennero) rispetto all'ipotesi che sarà oggetto della Conferenza di Servizi, il cui inizio è previsto per l'estate.

Tale definizione richiederà, pertanto, ancora un consistente periodo di tempo, per cui si ritiene opportuno rimandare l'attuazione complessiva dell'ambito ad un periodo successivo alla individuazione definitiva dei tracciati stradali, al fine di dare delle precise certezze a tutti i soggetti, pubblici e privati, coinvolti nell'attuazione, fatta salva, comunque, la possibilità di intervenire su porzioni limitate dello stesso ambito non direttamente interessate dalla presenza della nuova infrastruttura stradale, attraverso specifici Accordi ex-art. 18 L.R. 20/2000. In quel momento si potrà procedere ad una variante specifica al POC riguardante l'intero ambito AR 1.

Ambito del Centro Storico

Il PSC individua l'ambito del Centro Storico nel capoluogo di Concordia ed in due piccoli nuclei delle frazioni San Giovanni e Vallalta.

Per tali ambiti "le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili sono disciplinate dal RUE" sulla base delle indicazioni delle schede d'ambito del PSC, attraverso intervento diretto, individuato in maniera dettagliata per ciascuna unità edilizia nella tavola 3 del RUE.

Il PSC prevede che il POC "potrà individuare sub-ambiti da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il comune".

Il POC assume come obiettivo di qualità urbana prioritario la realizzazione di un progetto di Valorizzazione Commerciale, redatto ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14 del 5 luglio 1999, relativo alla via Della Pace.

Tale arteria centrale del Centro Storico, già caratterizzata anche in passato dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizio, è oggi purtroppo in forte declino sia per la crisi economica, che per la modernizzazione del sistema distributivo in atto. Essa può, invece, svolgere la fondamentale funzione di "Centro Commerciale Naturale", anche per la presenza di importanti funzioni pubbliche di servizio di rilievo comunale, rivitalizzando in tal modo tutto il tessuto storico del capoluogo.

A tal fine, poiché il POC, come prevede il PSC, "può individuare e disciplinare eventuali sub-ambiti e/o comparti attuativi da sottoporre a strumentazione esecutiva" (PUA o Progetti Unitari Convenzionati), attraverso il Bando Concorrenziale previsto per la sua formazione sarà possibile individuare tali sub-ambiti su proposta dei soggetti attuatori interessati, estesi ad almeno 2 unità edilizie, sulle aree e/o immobili per i quali il RUE già prevede le categorie di intervento RU-

ristrutturazione urbanistica e D-demolizione. Tali comparti saranno attuati previa sottoscrizione di Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, che potranno prevedere anche demolizioni e ricostruzioni con parziali integrazioni morfologiche del tessuto esistente.

Ambiti di nuovo insediamento residenziale: AN.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Afferma il PSC che l'ambito AN 1 "costituisce l'unica previsione per nuove funzioni residenziali del capoluogo ...*omissis*... è distinto in due aree separate dalla via Martiri della Libertà, ma tra loro funzionalmente e urbanisticamente connesse, poste in diretta contiguità con il centro edificato esistente".

"E' una vasta area che conclude a nord l'abitato di Concordia, attraversata dalle vie Paglierine e Martiri della Libertà. si propone quale conseguente sviluppo residenziale del settore nord del capoluogo".

"La parte più occidentale in corrispondenza della via Corriera ricade all'interno della macrounità del Secchia tra le aree arginali ed è altresì compresa tra le aree ad elevata pericolosità idraulica".

"La via Paglierine è una strada che collega la via Corriera con la via Martiri, ha una sezione media insufficiente e si attesta sulla via Martiri con una strozzatura che pregiudica la sicurezza dell'intersezione".

"Occorre perseguire il miglioramento dello standard di servizi con riferimento in particolare alla dotazione di verde pubblico, parcheggi e spazi collettivi legati al tempo libero; oltre alla realizzazione di strutture pubbliche di rango più elevato a servizio del territorio comunale e sovracomunale (parco fluviale del Secchia e del Sabbioncello)".

"La via Paglierine dovrà essere adeguatamente ampliata e sistemata: soprattutto dovranno essere risolti, anche tramite modifiche dell'attuale tracciato, le criticità presenti in corrispondenza delle intersezioni con la via Corriera e la via Martiri della Libertà".

Il POC assume come obiettivo di qualità urbana prioritario la realizzazione della porzione dell'Ambito collocata a cavallo di via Martiri della Libertà e compresa tra la via Paglierine ed il canale Sabbioncello, posta in continuità più diretta con l'edificato esistente, con il quale va adeguatamente raccordata, al fine di ottenere la continuità urbana del tessuto edilizio. La restante porzione si presenta di realizzabilità immediata più problematica in relazione agli elementi di criticità idraulica presenti ed alla necessità di adeguamento della via Paglierine prima citate.

All'interno di tale area complessiva si assume, altresì, come obiettivo prioritario di Qualità Urbana la realizzazione di un nuovo plesso scolastico nido-materna (2 e 3 sezioni) inserito all'interno di un nuovo parco urbano, nonché la presenza di un significativo spazio pubblico (piazza) in grado di costituirne "il fulcro riconoscibile dei rapporti sociali spontanei" ed adatto ad ospitare attività ed usi diversi ed integrati fra loro.

Dal punto di vista ambientale si assume come obiettivo prioritario di Qualità Urbana per l'ambito AN 1 la realizzazione sulla sponda ovest del parco lineare del Sabbioncello, con funzione di zona filtro rispetto agli insediamenti produttivi esistenti ad est e di mitigazione (deposito naturale del

carbonio), oltre alla integrale realizzazione della rete viaria interna con caratteristiche di percorribilità veicolare a bassa velocità (zone trenta).

Per tale porzione del tessuto urbano si è redatto uno Schema Urbanistico di impianto, che, allegato al presente DPQU, costituisce riferimento di massima (in termini di coerenza) della successiva progettazione urbanistica dei singoli comparti di intervento (ciascuno della superficie minima di 10.000 mq), con le necessarie flessibilità di dettaglio in esso specificate, al fine di garantire un'organizzazione coerente ed integrata degli interventi in funzione degli obiettivi di Qualità Urbana di carattere generale individuati dalla Amministrazione Comunale.

Gli ambiti AN 3 e AN 4 sono collocati nelle frazione di Fossa, in diretta continuità con l'abitato esistente a ridosso della S.P. 7 delle Valli.

L'intero abitato di Fossa si è sviluppato nel tempo interamente lungo il tracciato stradale, "Ciò determina un'organizzazione urbana incapace di definire un centro aggregativo, in cui tutto il sistema delle relazioni si svolge necessariamente lungo la strada".

"Contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti AN 3 e AN 4 occorrerà potenziare le dotazioni urbane, in particolare il verde pubblico, l'impianto sportivo ed i parcheggi, specie in prossimità delle strutture parrocchiali (AN 3) e di quelle sportive esistenti (AN 4)", nonché la realizzazione di un nuovo centro civico integrato con le strutture parrocchiali.

In tale contesto si assume l'obiettivo generale di realizzare prioritariamente l'ambito AN 4.

Gli ambiti AN 5 e AN 6 sono previsti nella frazione di Vallalta, immediatamente a ridosso dell'abitato, una a nord (AN 5) ed una a sud (AN 6) della S.P. 7.

Proprio "l'attraversamento dell'abitato da parte della S.P. 7 (che collega il capoluogo di Concordia a sud con S.Giacomo ed il mantovano a nord) è causa di forte criticità per il consistente flusso viario, soprattutto di mezzi pesanti, che determina oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico ed atmosferico". Proprio per questo motivo il PSC prevede una variante di aggiramento a sud-est della frazione, che il POC assume come obiettivo prioritario di Qualità Urbana.

"Dovrà, inoltre prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che connetta la frazione con il capoluogo" ed i due nuclei storici di Vallalta e Ghetto, oltre "all'ampliamento della S.P. 7 fino al canale Dugale Primo ed al capoluogo".

Contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno degli Ambiti AN 5 ed AN 6, poi, occorrerà potenziare le dotazioni urbane, in particolare il verde pubblico ed i parcheggi in prossimità dell'area parrocchiale e delle strutture sportive esistenti, e pervenire alla piena rifunionalizzazione dell'immobile dell'ex-scuola elementare, in modo da costituire una dotazione unica per attrezzature e spazi pubblici capace di caratterizzare, unitamente alle altre attività di servizio già presenti, l'intera frazione.

La variante di aggiramento dovrà essere caratterizzata dalla presenza di una “fascia di ambientazione” di una profondità minima di 50 mt., con l’impianto di forestazione urbana in funzione di mitigazione (rispetto all’inquinamento acustico, atmosferico e paesaggistico).

Per l’ambito AN 5 si assume, dunque, come obiettivo di Qualità Urbana il citato potenziamento delle dotazioni urbane, in particolare il verde pubblico ed i parcheggi in prossimità dell’area parrocchiale e delle strutture sportive esistenti, e la piena rifunzionalizzazione dell’immobile dell’ex-scuola elementare.

Per quanto riguarda l’ambito AN 6 l’assetto complessivo dell’area non può prescindere dalla definizione esecutiva del tracciato della citata variante di aggiramento a sud-est, che lo lambisce per l’intero perimetro. Essa è già stata individuata come opera di interesse regionale complementare alla realizzazione dell’autostrada Cispadana, e sarà oggetto di un confronto fra la regione E.-R. ed il comune di Concordia rispetto al tracciato prefigurato dal PSC.

All’interno dell’attuazione dell’ambito sarà “negoziata” con i soggetti attuatori privati la cessione della fascia perimetrale dell’area interessata dalla nuova strada e dalla fascia di ambientazione.

Per le motivazioni su esposte si assume l’obiettivo generale di realizzare prioritariamente l’ambito AN 5.

L’ambito AN 7 è previsto nella frazione di San Giovanni, immediatamente a ridosso dell’abitato, a nord-ovest dello stesso sulla S.P. 8 per Novi.

La frazione è sorta sul lato ovest del fiume Secchia, a cavallo della citata S.P. 8 che collega Concordia con Novi, e si è progressivamente allungata lungo di essa, “risentendo in modo decisivo della contiguità con il capoluogo, al quale è collegata dall’unico ponte esistente, e nel quale ritrova tutti i servizi, costituendo con esso un’aggregazione unica”.

“L’attraversamento della S.P. 8 è causa di forte criticità per il notevole flusso viario ...*omissis*... La realizzazione della Cispadana, che prevede la contestuale costruzione della cosiddetta complanaria, congiungente in parallelo la S.P. 8 con la S.P. 5, potrà arrecare un sensibile miglioramento” della situazione esistente.

Il PSC afferma “Dovranno potenziarsi gli spostamenti ciclabili ...*omissis*... In particolare attraverso la realizzazione di un percorso ciclabile principale in sede propria che congiunga la frazione con il capoluogo”. Il POC assume tale intervento quale obiettivo prioritario di Qualità Urbana da perseguire nella attuazione dell’ambito.

Ambito Urbano Consolidato di Concordia: AC.1

L’ambito in oggetto costituisce tutto il tessuto residenziale del capoluogo, compreso tra il fiume Secchia ad ovest ed il canale Sabbioncello ad est. Esso è caratterizzato da organizzazioni urbane e tipologiche distinte relative alle diverse fasi di crescita, dagli anni ’50 fino ad oggi, avvenute nel tempo a partire dal Centro Storico.

“Il territorio urbano considerato presenta una elevata densità di servizi e attrezzature pubbliche ...*omissis*... L'area è dotata di tutti gli impianti a rete, comprendendovi sia le dorsali principali che le reti di distribuzione secondaria”.

“E' attraversato dagli assi di viabilità principali: in direzione nord-sud via Martiri della Libertà – via Carducci – via per Novi, in direzione est-ovest via Dante – piazza Roma – via per Mirandola”.

In relazione a tale viabilità “si riscontrano situazioni di grande criticità dovute al forte attraversamento dei flussi viari ...*omissis*... La realizzazione della Cispadana, ove avvenga ammettendo anche i collegamenti urbani ad essa collegati, potrà arrecare un sensibile miglioramento”, “si riscontra, infine, una non equilibrata distribuzione dei parcheggi pubblici”.

“Gli interventi diffusi di miglioramento infrastrutturale e di qualificazione funzionale ed edilizia sono specificamente regolamentati e definiti dal RUE ed attuati per intervento edilizio diretto”.

Il POC assume come obiettivo prioritario di Qualità Urbana per tale ambito l'integrazione ed il potenziamento delle infrastrutture a rete e delle dotazioni territoriali, così come evidenziate nel PSC nel documento “Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali”. A tal fine esso, attraverso il bando concorrenziale per la sua formazione, potrà individuare aree e comparti unitari (comparti speciali) da sottoporre a progetti unitari convenzionati, previa sottoscrizione di Accordi di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000, in particolare, fra l'altro, con i proprietari dell'immobile produttivo dismesso adiacente alla scuola elementare e con quelli dell'area adiacente alla ex-casa protetta.

Si assume, come ulteriore obiettivo di Qualità Urbana del POC per questo ambito, la realizzazione di alloggi di edilizia sociale per l'affitto e/o la vendita a valori convenzionati, sia negli interventi di recupero che di nuova costruzione.

Per le aree comunali destinate dal PSC a dotazioni territoriali la eventuale riconversione all'Edilizia Sociale, ai sensi dell'art. 7 bis e A7 bis della L.R. 20/2000, non costituisce cambio di destinazione d'uso, essendo l'ERS nella legge regionale equiparato agli “standard urbanistici” di piano.

All'interno dell'ambito AN 1 si assume, altresì, l'obiettivo di riqualificare l'area di proprietà comunale, attualmente utilizzata saltuariamente solo per ospitare spettacoli viaggianti, posta in fregio a via Martiri della Libertà a ridosso del Centro Storico.

L'intervento dovrà perseguire la riqualificazione, soprattutto infrastrutturale, del quartiere sorto negli anni '60-'70 a partire da via Agnini verso est, che presenta significative criticità funzionali e di impianto, mancando, in particolare, di una rete per lo smaltimento delle acque bianche e di marciapiedi sui fronti stradali, nonché di aree verdi di quartiere, e che va adeguatamente raccordato con l'ambito di nuovo insediamento AN 1 al quale è adiacente.

Ambiti Urbani Consolidati delle frazioni: AC.2 Fossa, AC.3 Vallalta, AC.4 Santa Caterina, AC.5 San Giovanni

Si tratta di ambiti con una buona densità abitativa ed un buon grado di urbanizzazione. Essi sono nati lungo le principali vie di comunicazione territoriali dell'area nord e si sono storicamente consolidati nel tempo, attraverso successive addizioni, avvenute soprattutto per singoli interventi.

In tutti i casi si tratta di ambiti sufficientemente dotati di infrastrutture a rete e servizi di base (chiesa, aree verdi e sportive, centro civico), con problemi di tipo urbanistico-ambientale legati soprattutto alla viabilità impropria di attraversamento.

Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili in tali ambiti sono disciplinate dal RUE ed attuate per intervento edilizio diretto.

Il POC assume come obiettivo prioritario di Qualità Urbana per tali ambiti l'integrazione ed il potenziamento delle infrastrutture a rete e delle dotazioni territoriali, così come evidenziate nel PSC con il documento "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali".

Si assume, come ulteriore obiettivo di Qualità Urbana del POC per questo ambito, la realizzazione di alloggi di edilizia sociale per l'affitto e/o la vendita a valori convenzionati, sia negli interventi di recupero che di nuova costruzione.

A tal fine esso, attraverso il bando concorrenziale per la sua formazione, potrà individuare aree e comparti unitari (comparti speciali) da sottoporre a progetti unitari convenzionati, previa sottoscrizione di Accordi di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000.