

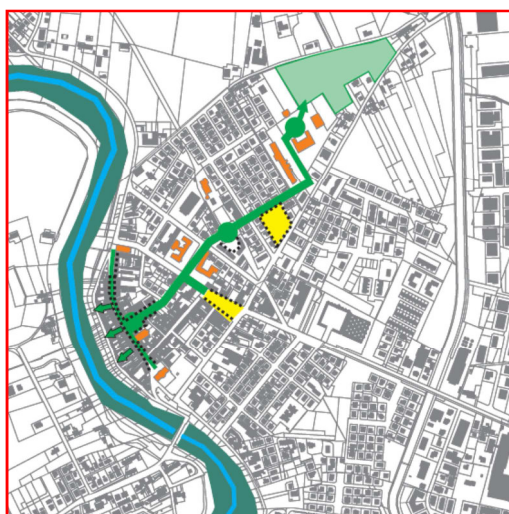
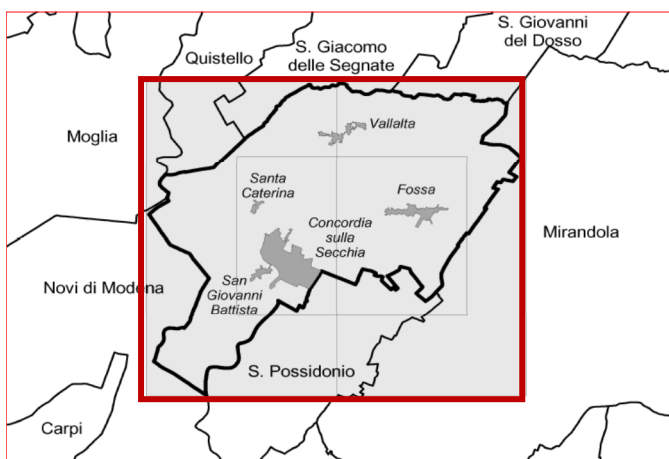


Comune di Concordia sulla Secchia

Piano della ricostruzione

Relazione generale

Quadro conoscitivo e ValSat



Marzo 2014

INDICE

Premessa

1. Natura e contenuti del Pdr
 - 1.1 Il Piano della ricostruzione: finalità e competenze
 - 1.2 Il percorso di elaborazione e la partecipazione
 - 1.3 Elaborati costitutivi del Pdr
 - 1.4 Modalità di attuazione
2. Il danno e le strategie per la ricostruzione
 - 2.1 Strategia a)-Metabolizzare il cambiamento
 - 2.1.1 Raccordare il centro storico e il centro nuovo
 - 2.1.2 Riprendere la vicenda di viale Garibaldi
 - 2.1.3 Elementi di stima del fabbisogno di abitazioni
 - 2.1.4 Insieme delle previsioni di Pdr per la strategia a)
 - 2.2 Strategia b)- Azioni integrate per la rivitalizzazione del centro storico
 - 2.2.1 La perimetrazione delle UMI e le UMI rimandate al Pdr
 - 2.2.2. Nuove politiche per il ripristino del patrimonio abitativo
 - 2.2.3 Miglioramento della vivibilità e nuova piazza
 - 2.2.4 Il centro storico e il sistema degli spazi pubblici
 - 2.2.5 Insieme delle previsioni di Pdr per la strategia b)
 - 2.3 Strategia c) Regole per la ricostruzione nel territorio rurale
 - 2.3.1 La ricostruzione degli edifici non vincolati
 - 2.3.2 La ricostruzione degli edifici vincolati dalla pianificazione
 - 2.3.3 La questione della revisione dei vincoli
 - 2.3.4 Edifici vincolati e incentivi al recupero
 - 2.3.5 Insieme delle previsioni di Pdr per la strategia c)
 - 2.4 Strategia d) Misure di tutela e valorizzazione per l'ambiente e il paesaggio
 - 2.4.1 Linee di indirizzo per la rete ecologica comunale
 - 2.4.2 Localizzazione di massima degli interventi
 - 2.4.3 Insieme delle previsioni per la strategia d)
3. Il dettaglio delle azioni di Piano
 - 3.1 Schede UMI rimandate a Piano
 - 3.2 Schede Ambiti strategici della ricostruzione
 - 3.3 Schede Ambiti di riqualificazione
 - 3.4 Scheda Varianti a NT del PSC, RUE e POC
 - 3.5 Scheda delle Varianti Cartografiche a PSC, RUE e POC
4. Aggiornamento del quadro conoscitivo e Valsat
 - 4.1 Localizzazione e gravità del danno
 - 4.2 La situazione abitativa: PMAR e CAS
 - 4.2.1 Famiglie nei PMAR provenienza e aspettative di rientro
 - 4.2.2 Famiglie con CAS: quantità e localizzazione
 - 4.3 Dinamica demografica e verifica delle assunzioni del PSC
 - 4.3.1 Gli andamenti demografici di medio periodo
 - 4.3.2 Elementi per la stima del fabbisogno di abitazioni
 - 4.4 Il territorio rurale e la revisione dei vincoli
 - 4.5 Componenti ambientali e loro stato di naturalità
 - 4.5.1 Aspetti geomorfologici e paesaggistici

- 4.5.2 Componenti ecosistemiche
- 4.5.3 Aspetti relativi alla fauna
- 4.5.4 Frammentazione ed elementi di potenziale connettività
- 4.5.5 Indicazioni per una rete ecologica a scala locale
- 4.5.6 La rete ecologica: ruolo degli elementi residuali e degli ambiti connettivi per la fauna
- 4.5.7 Il monitoraggio: definizione di target di conservazione e selezione delle specie focali
- 4.6 Microzonazione sismica
- 4.7 Aggiornamento VALSAT
 - 4.7.1 Verifica e sintesi degli aspetti conoscitivi
 - 4.7.2 Orientamenti di sostenibilità del Pdr
 - 4.7.3 Verifica e sintesi degli aspetti valutativi

Allegato 1. File edifici del territorio rurale: 1988, 2012 pre sisma e post-sisma

Allegato 2. File situazione abitativa PMAR e CAS

Premessa

Il Piano della Ricostruzione del Comune di Concordia sulla Secchia è per sua natura un Piano fuori dall'ordinario. In quanto tale ha richiesto una impostazione metodologica diversa dal consueto. Il Piano segue con scrupolo i due criteri di base posti dalle leggi istitutive e dalle successive ordinanze: che le sue previsioni siano solidamente orientate a rispondere agli effetti del sisma e che sia sistematicamente chiarita la loro natura di Varianti alla strumentazione urbanistica vigente.

Dal primo criterio derivano conseguenze importanti per il secondo criterio. Rispondere al sisma significa registrare una discontinuità fortissima tra gli andamenti del passato anche recente e le prospettive future: un ribaltamento delle basi logiche e conoscitive sulle quali la pianificazione vigente è costruita. Occorre procedere per scenari, stabilire regole e azioni in grado di far convergere le decisioni dei molti soggetti coinvolti verso prospettive condivise. Il Piano assume per questo una necessità di "racconto" delle politiche e delle azioni più ampia e più discorsiva del consueto, più attenta a restituire logiche desunte dal processo partecipativo e dalla registrazione delle intenzioni che a fornire dati quantitativi e ricostruzione di trend.

Se muta il modo di costruire la prospettiva generale del Piano muta anche il senso delle Varianti alla pianificazione vigente. In primo luogo per la loro frammentarietà, dal momento che le previsioni riguardano solo alcuni luoghi, alcune componenti dell'edificato, alcune politiche settoriali. In secondo luogo per la multiscalarità che le contraddistingue: si tratta di intervenire con il medesimo Pdr su aspetti strategici, su aspetti operativi, su aspetti attuativi e anche, in taluni casi, sul dettaglio progettuale. E' compito del Pdr raccordare i singoli elementi alla prospettiva generale e tener ben ferma la coerenza delle reciproche relazioni.

L'insieme di queste condizioni determina la peculiare struttura del Piano della ricostruzione, di cui si dà conto nella presente Relazione generale. Una struttura formata dalla descrizione "discorsiva" delle strategie che tengono insieme le molte azioni necessarie alla loro implementazione e dalle Schede che definiscono, per ciascuna azione, il contenuto descrittivo e prescrittivo in forma di Variante puntuale agli strumenti della pianificazione vigente.

Infine il dimensionamento del Pdr, le politiche che esso attiva, i processi di periodo non breve necessari a portare gradualmente ad una normalità assai diversa dalla situazione pre-sisma richiedono una convinta capacità di gestione delle politiche, di flessibilità e, insieme, un monitoraggio attento e reattivo ai possibili effetti indesiderati. Anche a questi problemi il Pdr intende rispondere.

Capitolo 2. Il danno e le strategie per la ricostruzione

Concordia è stata fortemente colpita dalle successive ondate del sisma del Maggio 2012 e ne porta ancora oggi evidenti i segni. Nonostante la straordinaria celerità con la quale sono state costruite ex novo nell'emergenza strutture di base, come le scuole, il municipio e la chiesa, permane tuttavia un perimetro di zona rossa nel centro storico, una parte consistente della popolazione è sistemata nei moduli abitativi provvisori (PMAR) oppure é alloggiata in autonome sistemazioni, anche in comuni diversi da Concordia. L'aggiornamento del quadro conoscitivo esamina in dettaglio il danno agli edifici e alle strutture pubbliche evidenziando i problemi che ne derivano in termini di funzionalità urbana. All'esame del danno fisico si accompagna una analisi del problema sociale ad esso collegato, condotta attraverso l'analisi della composizione e della provenienza urbana delle famiglie ospitate nel PMAR o che ancora godono del Contributo di autonoma sistemazione (CAS).

Qui basti ricordare sinteticamente i principali caratteri dello stato di fatto. Nella tab.1 si rappresenta la localizzazione e la gravità del danno subito dal complesso del patrimonio edilizio nei diversi ambiti che formano il territorio del comunale. Le informazioni, desunte dalle schede Aedes, restituiscono la situazione a fine dicembre 2013. L'entità complessiva degli edifici danneggiati supera mediamente il 30% del totale, ma appare particolarmente elevata nel capoluogo comunale e nel territorio rurale.

n. edifici	totali	livelli di danno						demoliti	tot. danno	% danno su tot. edifici	% E-F su tot. danno
		A	B	C	E	F					
Concordia	2727	285	115	16	359	91	34	900	33,0	50,0	
Vallalta	314	16	6	0	30	2	16	70	22,3	45,7	
Fossa	649	86	11	11	45	4	11	168	25,9	29,2	
Territorio rurale	1296	84	63	27	177	15	31	397	30,6	48,4	
totale	4.986	471	195	54	611	112	92	1.535	30,8	47,1	

n. edifici	totali	A	B	C	E	F	demoliti	tot. danno
Concordia*	54,7	60,5	59,0	29,6	58,8	81,3	37,0	58,6
Vallalta	6,3	3,4	3,1	0,0	4,9	1,8	17,4	4,6
Fossa	13,0	18,3	5,6	20,4	7,4	3,6	12,0	10,9
Territorio rurale	26,0	17,8	32,3	50,0	29,0	13,4	33,7	25,9
totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Comprende S. Giovanni e Santa Caterina

Tab.1 Localizzazione degli edifici danneggiati nelle aree comunali

A Concordia dove si concentra poco meno del 55% del patrimonio edilizio di tutto il comune si localizza quasi il 60% degli edifici danneggiati, oltre metà dei quali presenta il più elevato livello di danno (E/F). Anche il danno al patrimonio edificato

nelle aree rurali appare prevalentemente concentrato nelle medesime categorie di elevata gravità.

Nel mesi passati molti interventi diretti di ripristino del patrimonio abitativo meno danneggiato e dei fabbricati produttivi hanno avuto luogo e molti sono in corso di realizzazione, supportati dall'impegno delle strutture tecniche comunali e da un ampio coinvolgimento di tecnici locali.

Al 10 marzo 2014 la situazione delle pratiche MUDE era la seguente:

PRATICHE MUDE	ESITO PRATICHE	RICHIESTE DI CONTRIBUTO
Richieste di contributo: 186	Accettate: 546	Accettate: 152
Stati di avanzamento: 110	Rifiutate: 15	Rifiutate: 13
Integrazioni: 29	Prse in carico: 33	Prese in carico:
Dichiarazioni d'impegno: 272	Depositare: 3	21
TOTALE 597	TOTALE 597	TOTALE 186

Il Pdr si è inserito in questo contesto di febbrile attività con un passo diverso, certamente più riflessivo, e dunque più lento, ma più capace di raccordare la ricostruzione con le opportunità di miglioramento dell'assetto urbanistico rese possibili dall'attivazione dei molti soggetti e delle molte risorse in gioco. Si tratta di un raccordo costruito, come si è detto, attraverso la capillare interlocuzione con i cittadini e i loro tecnici per l'esame delle inedite questioni che il processo di ricostruzione di fatto comporta. Ma si tratta anche di un raccordo basato sulla necessaria ri-elaborazione delle indicazioni della pianificazione vigente rispetto ai problemi della situazione pre-sisma. Quei medesimi problemi infatti sono tutti ancora presenti, modificati e spesso aggravati, ma non rimossi dal sisma.

Le risposte a tali questioni di fondo vecchie e nuove sono organizzate, nel Pdr, secondo quattro grandi strategie, ciascuna dei quali comporta un insieme coordinato e sinergico di regole, di interventi puntuali e di politiche. Esse possono essere così sinteticamente richiamate:

- a) *Metabolizzare il cambiamento - verso una nuova struttura urbana***
- b) *Azioni integrate per la rivitalizzazione del centro storico***
- c) *Regole per la ricostruzione nel territorio rurale***
- d) *Misure di tutela e valorizzazione per l'ambiente e il paesaggio***

Per ciascuna strategia le note che seguono richiamano una sintetica analisi dei problemi, gli obiettivi, l'insieme di azioni di Piano che la sostanziano e le loro reciproche relazioni. Delle singole azioni si forniscono invece, al capitolo successivo, gli elementi descrittivi, i parametri, le eventuali prescrizioni e le norme tecniche. I testi riprendono in parte le analisi condotte nel Documento strategico del luglio 2013.

2.1 Strategia a)

Metabolizzare il cambiamento-verso una nuova struttura urbana

Concordia si trova oggi di fronte ad una ineludibile necessità di cambiamento della sua stessa struttura urbana. Due grandi insiemi di motivazioni si supportano a vicenda nel determinare tale necessità.

Il primo insieme deriva dagli effetti dell'emergenza e dalle modalità di ricostruzione. L'assetto urbano è stato infatti profondamente modificato attraverso gli interventi per l'emergenza. E' ora compito del Pdr delineare la prospettiva della integrazione di tali cambiamenti in una più articolata struttura urbana, capace di raccordare positivamente le modificazioni intervenute con la struttura consolidata di Concordia e soprattutto con il Centro storico. Non solo per il rilevante valore urbanistico ed architettonico di quest'ultimo, ma perché la riqualificazione del centro storico costituisce oggi, nel sentire condiviso dei concordiesi, una delle leve più promettenti per il miglioramento della funzionalità urbana e del benessere della collettività.

Il secondo insieme di motivazioni attiene invece alla necessità, di ordine generale, di rispondere anche attraverso il miglioramento della qualità urbana ai fenomeni pre-sisma di indebolimento della vitalità locale, di scarsa capacità di trattenere e/o attrarre popolazione giovane, di crescente alterazione dell'equilibrio demografico. Tendenze che gli effetti del sisma, se non accortamente governati, possono aggravare fino a soglie di non ritorno, tanto da render difficile il mantenimento in loco di servizi e di attività lavorative. Il miglioramento diffuso della qualità urbana comporta, per il capoluogo e per le frazioni, interventi sugli spazi pubblici delle zone centrali e dei margini urbani, risposte convincenti ad un fabbisogno di abitazioni enfatizzato dal sisma, interventi di riorganizzazione delle dotazioni territoriali e dei collegamenti interni.

2.1.1.Raccordare centro storico e centro nuovo

Il sisma ha gravemente ed estesamente danneggiato le strutture e i servizi necessari alla vita quotidiana e alla convivenza civile dei cittadini di Concordia. Nello schema di fig.1 si riporta lo stralcio di tavola Q.2.1 relativa alla localizzazione degli edifici pubblici e al livello di danno da essi subito. Il centro storico è stato fortemente colpito. Qui il sisma ha reso inagibili il palazzo del Municipio, la Chiesa Parrocchiale di S. Paolo, il Teatro, pressoché tutti gli uffici e gli esercizi commerciali.

I negozi e le attività lungo via Mazzini solo di recente sono usciti dal perimetro della "zona rossa" e hanno ripreso, con successo, a funzionare. Un segnale forte della volontà di ripresa dei concordiesi.

La demolizione completa dell'isolato di piazza della Repubblica e quella del palazzo all'incrocio tra viale Garibaldi e via della Pace, la demolizione parziale dei prospicienti edifici del collegio, i danni gravissimi alla Chiesa parrocchiale e altri irrimediabili crolli e demolizioni hanno aperto grandi vuoti. Le lesioni alla scuola elementare Neri, affacciata al viale Garibaldi, insieme alla pregressa insufficienza impiantistica e dimensionale, hanno determinato la sua definitiva chiusura. Parimenti danneggiata e inagibile risulta la Casa di riposo ad essa prospiciente in

un quadro di abbandono che si allarga alla struttura sanitaria ad essa confinante¹, dove il danno da terremoto si cumula con il degrado pregresso degli impianti e delle strutture.

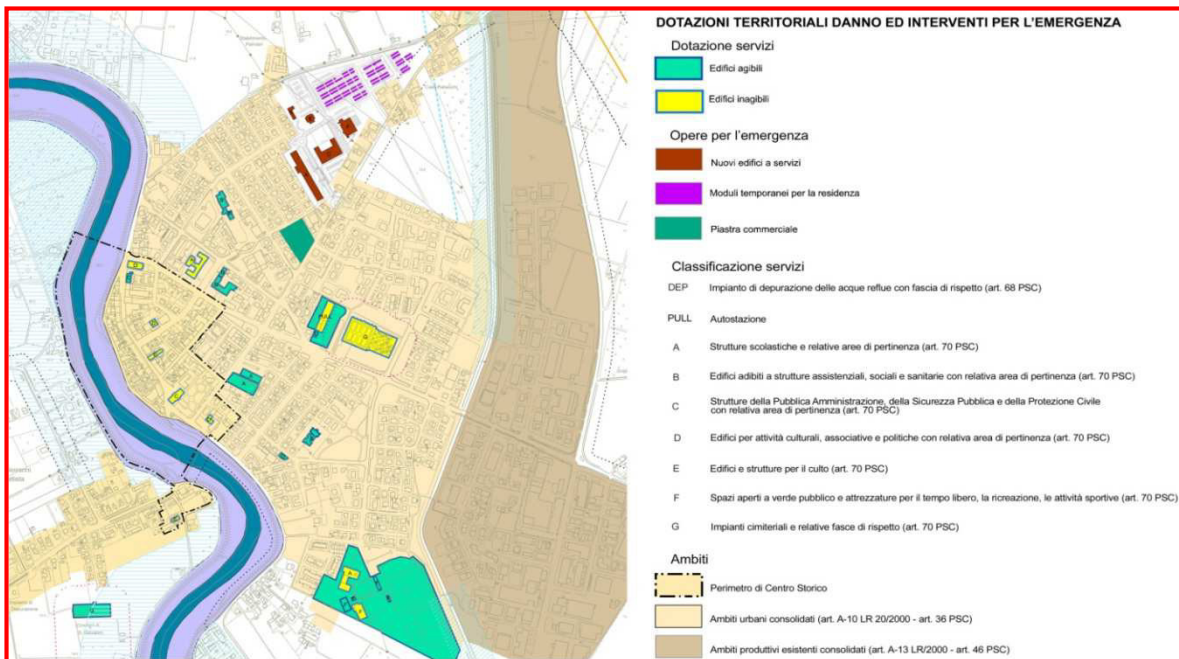


Fig. 1. Danno alle dotazioni territoriali: in giallo edifici pubblici e servizi inagibili

In questa drammatica situazione l'Amministrazione comunale ha fatto fronte all'emergenza, con il sostegno finanziario e amministrativo della Regione, localizzando al margine della città consolidata le strutture e i servizi "provvisori" indispensabili per la vita della collettività. Sono così state localizzate e realizzate le unità abitative provvisorie (PMAR), le nuove scuole, la nuova sede del Municipio. La struttura lineare della nuova Chiesa, donata dalla provincia di Trento, è stata inaugurata, nella ricorrenza di Santa Barbara, nel dicembre 2013. La nuova palestra è in corso di realizzazione. Nelle vicinanze è stata realizzata, in un'area tradizionalmente destinata alle fiere, anche la "piastra commerciale" che raggruppa le "casette" di legno che ospitano le attività commerciali in attesa del loro ritorno alle sedi pre-sisma. La loro varietà e la loro concentrazione ne fa un luogo fortemente attrattivo.

La collocazione dell'area nel contesto urbanistico di Concordia e l'assetto planimetrico dei nuovi edifici è rappresentato nello schema di fig.2. Nella medesima figura si riporta lo stralcio delle previsioni del PSC relative all'Ambito per nuovi insediamenti AN1 nel quale le nuove costruzioni sono state localizzate. Le NT del PSC (art.41) definiscono gli ambiti per nuovi insediamenti come "*parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, caratterizzati dalla equilibrata presenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.*"

¹ Oggi in via di risanamento e ristrutturazione da parte della ASL

L'Ambito AN1 in questione, assai ampio, è destinato ad accogliere pressoché tutta la nuova edificazione esterna al tessuto consolidato del capoluogo comunale durante il periodo di validità del PSC. Ai fini della verifica del dimensionamento residenziale del PSC in quest'ambito la capacità insediativa era stimata essere di 465 alloggi per 1023 abitanti insediabili e con un rapporto di dotazioni territoriali di 72 mq /abitante.²

Gli interventi per l'emergenza hanno dunque utilizzato aree previste come urbanizzabili dalla pianificazione vigente, modificandone tuttavia in maniera rilevante destinazioni d'uso e significato urbano.

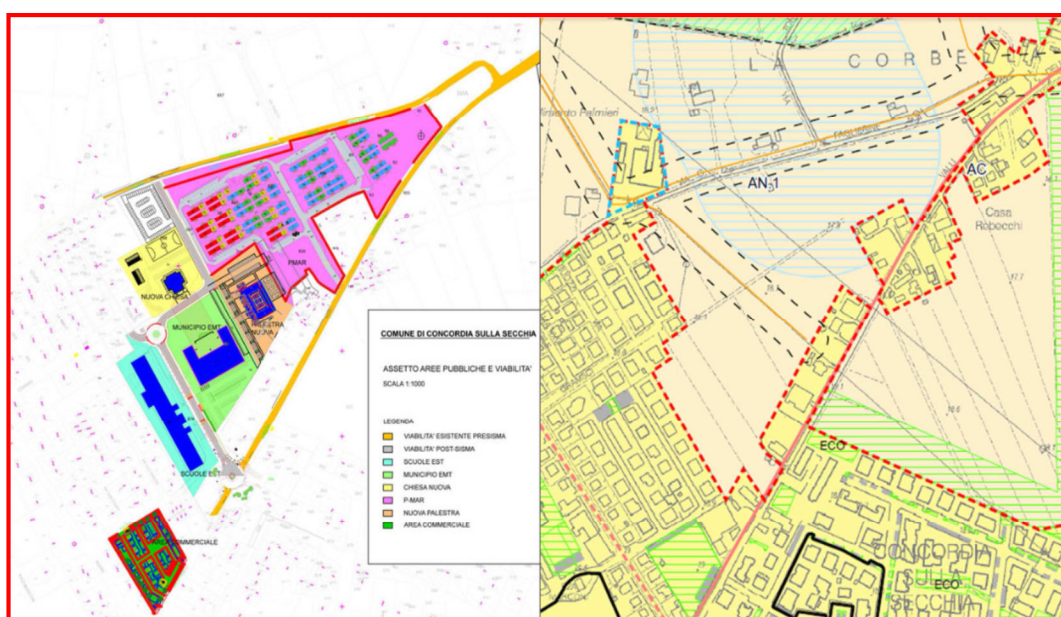


Fig. 2. L'assetto urbanistico dei nuovi edifici per l'emergenza: scuole, Municipio, Chiesa, palestra, "piattaforma commerciale" e Moduli abitativi provvisori.

Il Pdr varia le previsioni del PSC relative all'Ambito AN1 articolando l'Ambito stesso nei tre diversi Ambiti strategici di Ricostruzione (AsdR) rappresentati nello schema seguente:

- un ambito AsdR1, nel quale si registra l'avvenuta realizzazione dei servizi per l'emergenza e si prevede la loro trasformazione futura in polo scolastico accompagnata dalla localizzazione di modesti sviluppi di residenza sociale e di nuovi servizi;
- un ambito AsdR2, collocato ad est della via Martiri della libertà, nel quale il Pdr registra le previsioni del POC recentemente adottato variandone marginalmente l'assetto per raccordarlo allo schema strutturale dell'urbanizzazione futura. L'ampiezza dell'area interessata la rende idonea a coprire il fabbisogno di urbanizzazione di medio-lungo periodo di Concordia;
- un ambito AsdR 3, collocato a Nord della via Paglierine, che segna il confine tra la città consolidata esistente e futura, compresi i due AsdR ora

² Tale stima assume una dimensione media dell'alloggio in 130 mq Sc e una dimensione media delle famiglie pari a 2,2 componenti.

ricordati, e il territorio rurale. Si tratta di un'area nella quale appare inopportuno, allo stato delle cose, consentire episodi di nuova urbanizzazione i quali, ancorché prossimi al tessuto consolidato, si configurerebbero come compromissione del territorio agricolo, delle sue attività e dei suoi paesaggi. Tale indicazione è confortata dalla verifica del dimensionamento del PSC a circa 10 anni dalle sue previsioni³, di cui si da conto nell'aggiornamento del quadro conoscitivo, che indica una dinamica demografica e insediativa sensibilmente minore del previsto. Eventuali interventi di urbanizzazione in questo comparto potranno essere previsti solo dopo la piena utilizzazione delle potenzialità insediative del centro storico e dell'AsdR2.

L'ambito AsdR1, con l'insieme di dotazioni territoriali organizzate intorno alla Piazza 29 Maggio, si configura propriamente come nuova polarità urbana fortemente attrattiva. Oggi concentra le funzioni amministrative, sociali e commerciali trasferite dal centro storico e da altre zone urbane. In futuro assumerà la funzione prevalente di polo scolastico, nel quale le scuole saranno affiancate da attrezzature come la palestra, aree per il gioco all'aperto, funzioni ricreative per i giovani. In ogni caso dunque l'area manterrà il carattere di polo attrattivo: cosa che pone un evidente problema di integrazione e di equilibrio interno alla struttura urbana.

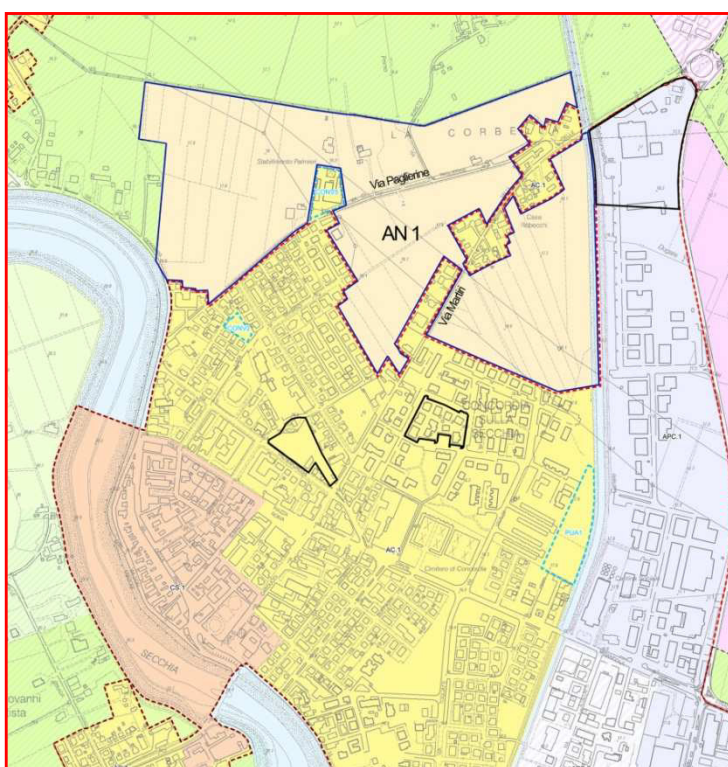


Fig. 3. PSC, Ambito AN1 “Ambito per nuovi insediamenti di Via Paglierine / via Martiri a Concordia “

³ Benchè approvato nel 2009, il PSC è fondato su dati e proiezioni del 2004-2005.

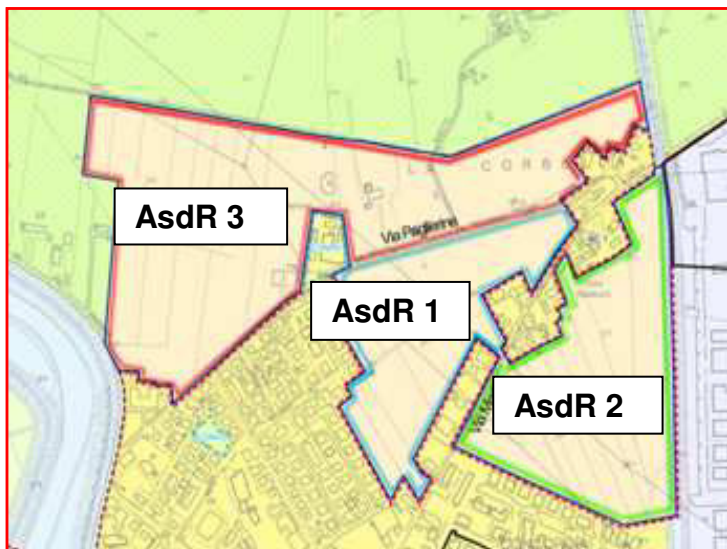


Fig. 4. Articolazione dell’Ambito AN1 del PSC in tre Ambiti strategici della ricostruzione (AsdR)

2.1.2 Riprendere la vicenda di viale Garibaldi

Dal punto di vista delle strategie di Piano, il carattere “provvisorio” delle nuove strutture per l’emergenza è stato considerato del tutto teorico. Seppure è pensabile una “scadenza” tecnologica, ad esempio le scuole potranno durare per 50 anni, si tratta di strutture destinate a durare nel tempo e a produrre, nella loro durata, una modificazione forte nelle abitudini di vita e nella percezione dei significati urbani dei cittadini. Se il nuovo polo dovesse continuare a coprire per molto tempo le funzioni civiche fondamentali che oggi copre sussiste il concreto rischio di ulteriore abbandono del Centro storico, lontano in termini di discontinuità del tessuto urbano più che di distanza. In una prospettiva di medio periodo sarebbe difficile contrastare l’addensamento intorno al nuovo polo di funzioni urbane, vecchie e nuove, attratte dalle dotazioni territoriali già insediate, dalla facile accessibilità, dalla ampia disponibilità di parcheggio nonché dalla assenza dei vincoli di tutela presenti nel Centro storico.

Per far fronte ai rischi ora evocati il Pdr riprende strategicamente la vicenda urbana di viale Garibaldi facendone l’asse centrale di raccordo tra Centro storico e il nuovo polo intorno alla Piazza 29 Maggio.

L’apertura di viale Garibaldi nasceva infatti, negli anni ‘20 del secolo scorso, come disegno forte di rinnovamento urbano: si trattava del classico “viale della stazione”, da realizzare in occasione dell’arrivo della ferrovia Rolo-Mirandola (fig. 5).

Quel disegno è rimasto incompiuto dal momento che la ferrovia non è mai stata realizzata per le insuperabili difficoltà finanziarie del periodo pre-bellico e per l’avvento dell’automobile nel periodo post-bellico. Ne restano segni nel tessuto urbano, come l’allineamento “anomalo” di via Rosselli o la piccola stazione ferroviaria di piazza Marconi, demolita a seguito dei danni del sisma.



Fig. 5. Tavola IGM 1933: è ben visibile il previsto tracciato della ferrovia Rolo-Mirandola

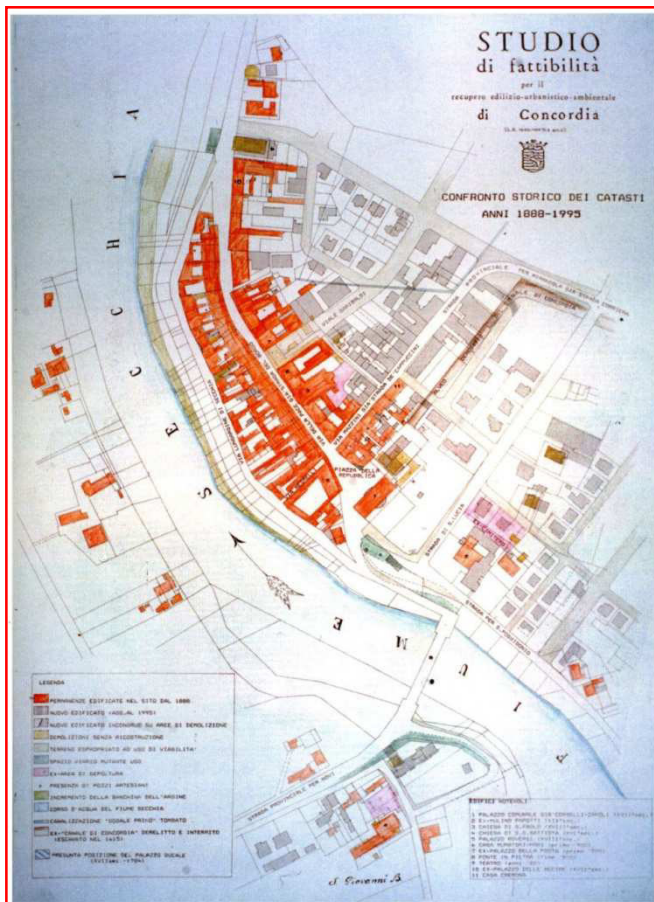


Fig. 6. La connessione tra viale Garibaldi e via della Pace con la demolizione della cortina storica

Del viale della stazione resta concretamente lo sfondamento della cortina storica di via della Pace, come rappresentato nella figura 6 tratta dalla bella storia di Concordia scritta da V.Negrelli e D. Mantovani⁴. L'immagine ricostruisce, attraverso il confronto tra i catasti 1888 e 1995, la collocazione dell'edificio demolito e la ricomposizione degli edifici esistenti ai due lati del viale. Quella demolizione e l'oggettivo indebolimento delle strutture dei palazzi dell'imbocco di viale Garibaldi non sono probabilmente estranei alla straordinaria gravità del danno provocato dal sisma in quest'area.

Nel disegno del Pdr il viale Garibaldi diviene non solo il collegamento tra le due polarità costituite dal Centro storico e del centro nuovo, ma diviene esso stesso area centrale per la sequenza di funzioni attrattive che ne segnano il ritmo, per il trattamento degli spazi stradali, delle alberature e del verde, per la regolamentazione del traffico. La giacitura del viale grosso-modo parallela a via Martiri della libertà permette una sostanziale divisione dei compiti tra i due assi. Più dedicato all'automobile privata e al trasporto pubblico l'accesso da via Martiri. Più dedicato alla mobilità pedonale e ciclabile, alla sosta nel verde, al passeggio e alla vita sociale il viale Garibaldi. Vale la pena di ricordare che il declassamento di via Martiri da Strada Provinciale a Strada Comunale e l'alleggerimento del traffico di attraversamento promesso dalla realizzazione della Cispadana permetteranno anche a via Martiri di coprire un ruolo prevalentemente urbano.

Il sostanziale equilibrio tra i due estremi di viale Garibaldi non è tuttavia misura sufficiente ad assicurare il successo dell'operazione di "ricucitura". Il tracciato piano e la lunghezza del percorso consentono teoricamente una facile percorribilità pedonale (meno di 8 minuti) e ciclabile (meno di 3 minuti) da un capo all'altro di viale Garibaldi. Ma per ottenere il desiderato effetto di riconfigurazione delle aree centrali viale Garibaldi deve essere percepito, e di fatto essere, una successione di luoghi interessanti, di elevata qualità urbana, con attività attrattive e spazi favorevoli alla vita sociale. Tale successione è prevista dal Pdr attraverso l'inserimento di nuove funzioni, come l'innovativo centro culturale nell'area della scuola Neri, la riqualificazione di funzioni esistenti, come il recupero della casa di riposo e della attrezzatura sanitaria esistente, la connessione con le altre polarità urbane, come piazza Roma, la riconfigurazione di spazi esistenti, come piazza Marconi, dove la demolizione della vecchia stazione e la realizzazione del complesso di edifici sul fronte sud affianca al viale spazi di verde privato e funzioni di capaci di collaborare alla vitalità dei luoghi.

Dopo piazza Marconi il nuovo viale segue il tracciato di via Pederzoli costeggiando la piattaforma commerciale provvisoria fino ad arrivare alle nuove scuole. La ricollocazione delle attività commerciali nelle loro sedi pre-terremoto riconsegnerà quest'area ad una funzione di verde pubblico e di parcheggio. Lungo la via Pederzoli la sezione della strada diminuisce, ma la continuità dell'itinerario centrale potrà comunque essere sottolineata dagli elementi verdi, dal disegno delle pavimentazioni e dalle misure di moderazione del traffico.

⁴ Cfr V. Negrelli, D. Mantovani, *Storia e storie, Toponomastica, eventi e personaggi di Concordia*, E. Lui Editore, 2011.

Il trattamento del viale apre la possibilità, per una quota rilevante di scolari, di andare a scuola a piedi o in bicicletta, come si sta facendo ormai da tempo in molte città italiane ed europee per favorire l'autonomia dei bambini e al tempo stesso per offrire benefici, in termini di alleggerimento del traffico di punta, all'intero aggregato urbano.

Lo schema di fig. 7 rappresenta l'assetto di viale Garibaldi e la successione di episodi urbani, edifici e collegamenti, che ne sostanziano il carattere di asse ordinatore della nuova articolazione della città pubblica.

Sono questi i contenuti dell'AsdR 5, relativo al trattamento dello spazio pubblico di viale Garibaldi lungo tutta la sua estensione.

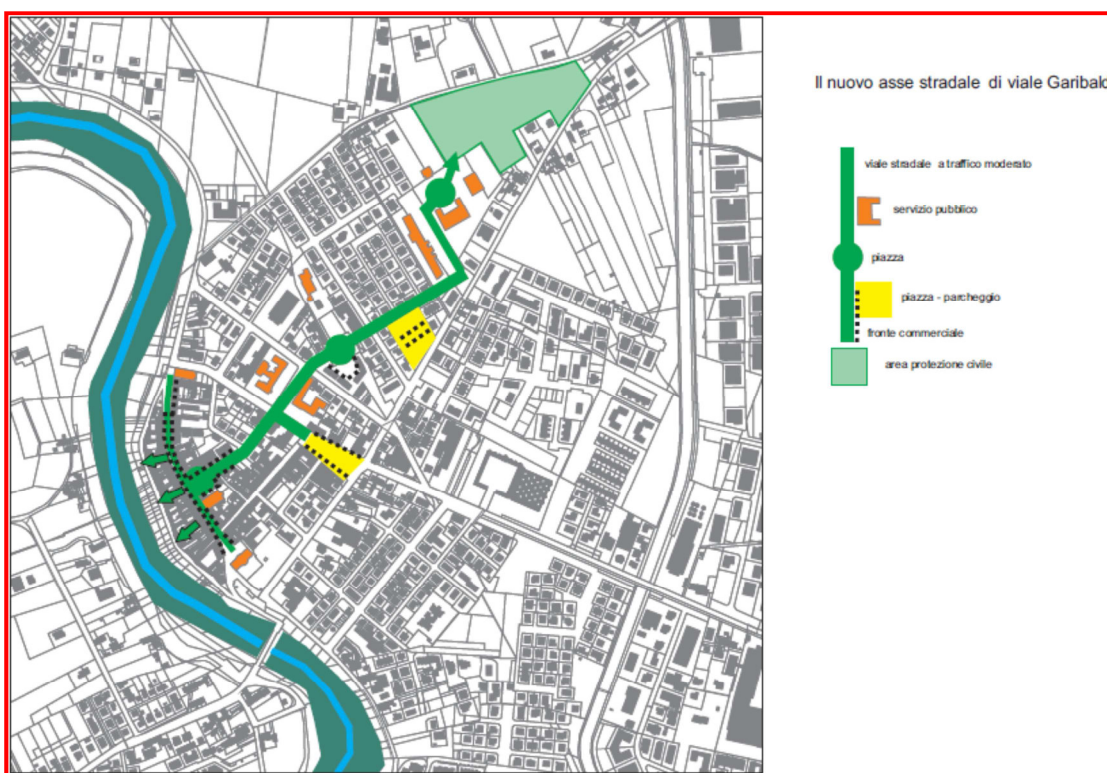


Fig. 7. Viale Garibaldi come asse ordinatore per la città pubblica

Viale Garibaldi si affaccia al polo di servizi di Piazza 29 Maggio costeggiando il lato corto delle nuove scuole, in una posizione defilata e un po' casuale rispetto ai nuovi edifici, ai loro percorsi d'ingresso, al disegno del verde e dei parcheggi. Il Pdr affronta la evidente necessità di riconfigurare tale affaccio per consentire il mantenimento tendenziale delle sezioni, del trattamento delle pavimentazioni e del verde in continuità con i tratti precedenti. Misure che comportano una parziale modificazione della struttura dei prefabbricati scolastici (lo spostamento di una aula terminale). Lo sbocco di viale Garibaldi partecipa in tal modo alla riorganizzazione dello spazio pubblico del nuovo polo, che comprende il ridisegno del verde, dei percorsi e dei parcheggi, da attuare quando si esauriranno le funzioni "provvisorie" ora insediate.

Nell'assetto urbano così riconfigurato le funzioni attrattive poste ai due estremi del viale Garibaldi assumono un rilievo del tutto particolare. Il polo dei servizi per

l'emergenza all'estremo nord, come si è detto, è destinato a trasformarsi, dopo il ritorno del Municipio nella sede storica di palazzo Corbelli, in polo scolastico nel quale raggruppare tutti i livelli di scuola dell'obbligo del capoluogo. Un polo di elevata qualità, ben connesso alla struttura urbana, con aree verdi e spazi per attività all'aperto, attrezzato con la nuova palestra e la trasformazione delle strutture religiose provvisorie in centro per attività culturali e ricreative per i giovani.

All'altro estremo di viale Garibaldi, in corrispondenza della sua connessione con via della Pace, si apre il grande guasto prodotto dal terremoto. Qui il Pdr prevede la costruzione della nuova piazza centrale di Concordia. La nuova piazza, destinata a divenire cuore del centro storico, costituisce forse la trasformazione più rilevante dell'assetto urbano di Concordia. La sua mancanza è storicamente riconosciuta, dal momento che le due piazze oggi esistenti all'estremo nord e sud del centro storico si configurano morfologicamente come luoghi di passaggio piuttosto che come spazi concepiti per raccogliere la comunità, per incontrarsi e per stare. Le previsioni del Pdr per la nuova piazza fanno contemporaneamente parte della strategia "Metabolizzare il cambiamento" e della strategia "Azioni integrate per la rivitalizzazione del centro storico": se ne dà più dettagliatamente conto nella seconda strategia. Nell'ambito del processo di partecipazione la realizzazione della nuova piazza ha raccolto un unanime consenso e molte sollecitazioni siano state avanzate perché essa sia progettata in modo da divenire un luogo vivace e attrattivo in tutti i giorni della settimana, con vetrine di negozi interessanti, bar e tavolini all'aperto, ma anche disponibile per concerti, proiezioni, feste, attività sociali e raccordato alla Chiesa e ai suoi riti.

Il nuovo assetto di viale Garibaldi e delle due polarità urbane che lo delimitano rappresenta il più importante intervento di trasformazione della struttura urbana di Concordia. Ma non è il solo.

Con lo stesso significato di valorizzazione delle aree centrali e di miglioramento diffuso della qualità dello spazio pubblico il Pdr perimetra un Ambito strategico della Ricostruzione nel centro storico di Vallalta, finalizzato a sostenere e migliorare la capacità di tale centro come luogo di riferimento identitario per gli abitanti di Vallalta.

Un analogo intervento è previsto per la frazione di Fossa, strutturalmente priva di un centro data la sua morfologia di urbanizzazione filiforme in fregio alla strada SP 7 che corre rettilinea su un antico dosso. Qui il Pdr individua uno spazio pubblico significativo formato dalla piazza antistante la chiesa e, dall'altro lato della strada, dalla nuova piazza e dal centro civico risultanti dall'intervento di edilizia sociale programmato prima del sisma. Anche per la frazione di S. Giovanni il Pdr prevede di accompagnare la ricostruzione degli edifici danneggiati con una sistemazione delle aree centrali capace di dar senso all'operazione e di rafforzare la tenuta sociale e l'individualità, peraltro assai marcata nell'animo dei concordiesi, delle frazioni medesime.

Infine il Pdr affronta, attraverso la perimetrazione di un Ambito strategico della Ricostruzione (AsdR 4), il problema del riordino dell'area sud in prossimità delle attrezzature sportive, dove le demolizioni a seguito del sisma, la realizzazione

della nuove strutture insieme alla futura realizzazione del parco di mitigazione dell'impatto della Autostrada Cispadana offrono significativi margini di riordino della viabilità e dei percorsi ciclopedonali.

2.1.3 Elementi di stima del fabbisogno di abitazioni

Si sono affrontate, nel Rapporto preliminare, le questioni relative alla dinamica demografica e alla struttura della popolazione di Concordia e se ne sono tratte indicazioni circa la assoluta necessità di rafforzare la capacità del Comune di attrarre nuova popolazione e di conservare comunque la popolazione presente. Questo preciso indirizzo di prospettiva, largamente condiviso, ha portato all'approfondimento della situazione abitativa della popolazione ospitata nei moduli provvisori o che gode del Contributo di Autonoma Sistemazione al fine di valutare le prospettive di ritorno o meno all'alloggio pre-sisma.

Tale approfondimento, di cui si dà conto nel paragrafo 4.2, ha portato alla stima, di larga massima, di circa 20-25 famiglie che non hanno prospettive di ritorno alla situazione precedente, solo in parte provenienti dal centro storico. Infatti:

- sull'insieme di 84 famiglie alloggiate nei PMAR, 20 non hanno prospettive di rientro, 18 delle quali caratterizzate da un indicatore ISEE inferiore a 10.000 euro
- sull'insieme di 49 famiglie nei PMAR che vengono dal Centro storico 18, comprese ovviamente nelle 20 sopra citate, non hanno prospettive di rientro
- sull'insieme di 29 famiglie provenienti dall'isolato di via della Pace-via Don Minzoni 11, comprese nelle 18 sopra citate, non hanno prospettive di rientro

Dunque nel complesso le famiglie per le quali si pone il problema della ricerca di una nuova sistemazione sono circa 20, per lo più provenienti dal centro storico, ma solo in parte dall'isolato centrale. Si tratta di una quantità sicuramente gestibile sia aiutandole a trovare un nuovo alloggio in affitto sul mercato privato, sia verificando la disponibilità di alloggi di edilizia sociale o di edilizia pubblica. A tale fabbisogno occorre aggiungere 10-15 alloggi necessari per sistemare, anche solo provvisoriamente, famiglie che godono di CAS in attesa del ripristino dei loro alloggi pre-sisma. Nel complesso il fabbisogno di circa 30 alloggi derivante da tali stime potrà essere coperto dalla quota di ERS connessa agli interventi di nuova edilizia residenziale, come quelli previsti dal POC recentemente approvato, e da nuovi interventi pubblici ai quali il Pdr dedica una piccola area di nuovo insediamento al margine di Piazza 29 Maggio.

2.1.4 Insieme delle previsioni per la strategia a)

Le previsioni di Piano che nel loro insieme formano la strategia a) *Metabolizzare il cambiamento – verso una nuova struttura urbana* sono quindi:

- la suddivisione dell'Ambito AN1 del PSC nei tre Ambiti strategici di Ricostruzione (AsdR1, 2, 3). Per ciascuno di essi una Scheda d'Ambito fornisce l'indicazione degli obiettivi e delle regole per il loro assetto urbano, le dotazioni territoriali, le destinazioni d'uso e le prescrizioni in variante al PSC vigente e al POC adottato;
- la perimetrazione del nuovo AsdR di viale Garibaldi di cui la relativa Scheda d'ambito definisce gli obiettivi, le indicazioni circa il trattamento degli spazi

- pubblici, le destinazioni d'uso degli edifici pubblici che ricadono entro tale perimetro, gli schemi di riferimento per il trattamento degli spazi stradali e del verde e gli elementi prescrittivi, in variante al PSC e al RUE;
- la perimetrazione dell'AsdR 4, relativo all'area sportiva e al parco di mitigazione della Cispadana, nel quale si ridefiniscono, nella zona sud, tracciati viabilistici e percorsi ciclopedonali.
 - La perimetrazione dell'AsdR7 di Vallalta, dell'AsdR 8 di Fossa, dell'AsdR 9 di S. Giovanni, di cui le relative Schede d'ambito definiscono elementi descrittivi, obiettivi, indicazioni progettuali e prescrizioni.

2.2 Strategia b)

Azioni integrate per la rivitalizzazione del centro storico

Gli interventi di riconfigurazione della struttura urbana attraverso il nuovo ruolo del viale Garibaldi sono parte integrante delle strategie e favore della rivitalizzazione del centro storico, nel senso che ne impediscono la marginalizzazione e stabiliscono una positiva differenziazione circa il significato relativo delle componenti urbane.

A questa strategia di ordine macro si accompagnano, per il centro storico, una serie di obiettivi e di misure di maggiore dettaglio finalizzate a migliorare la qualità dello spazio pubblico; miglioramento considerato presupposto indispensabile per la sua rivitalizzazione. Sulla scorta delle analisi circa la storia dei luoghi e delle indicazioni emerse dal processo partecipativo, il Pdr assume per il centro storico i seguenti obiettivi:

- il ripristino del patrimonio abitativo accompagnato da una rigorosa tutela dei valori architettonici e da un deciso miglioramento della vivibilità delle corti,
- la valorizzazione dello spazio pubblico, con il riequilibrio del sistema delle piazze e la rivitalizzazione dei fronti porticati,
- la formazione della nuova piazza alla intersezione tra via della Pace e viale Garibaldi come fulcro dell'area centrale
- la restituzione di visibilità alla presenza del fiume nell'ambito urbano attraverso la valorizzazione dell'argine e la ri-apertura di connessioni dirette tra via della Pace e via Don Minzoni
- l'incentivazione dell'inserimento di funzioni commerciali, culturali, sociali capaci di migliorare l'attrattività e la frequentazione dei luoghi

Il danno nel centro storico è stato molto rilevante e si è innestato su una situazione di grande debolezza sia dal punto di vista fisico, per l'eccessivo frazionamento e le carenze manutentive degli edifici, sia sotto il profilo funzionale, per lo svuotamento progressivo di attività e la presenza di alloggi non occupati, sia infine dal punto di vista sociale, per una ghettizzante concentrazione di famiglie a basso reddito in affitto e una forte componente di popolazione immigrata. Questi problemi dei centri storici, comuni a molte città di diversa dimensione, sono tipici dei periodi di transizione urbana. Essi possono evolvere, e di fatto nelle esperienze meglio riuscite sono evoluti, verso esiti di riscoperta e di ri-significazione positiva dei valori storico identitari. Una delle grandi opzioni strategiche del Pdr consiste nel tentativo di utilizzare le risorse sociali ed economiche attivate dalla ricostruzione per accelerare tale evoluzione positiva,

riposizionando il centro storico nell'interesse sociale e nella vita quotidiana dell'intera collettività concordiese.

Nella fig.8 si riporta lo stralcio della Tavola Q1.4 relativo al danno nel centro storico di Concordia: la gravità del danno non ha risparmiato gli edifici pubblici né le residenze private. Da notare la gravità della situazione anche nella frazione di S. Giovanni, che pur facendo propriamente parte del centro storico si colloca al di là del ponte sulla Secchia e presenta problemi sostanzialmente diversi.

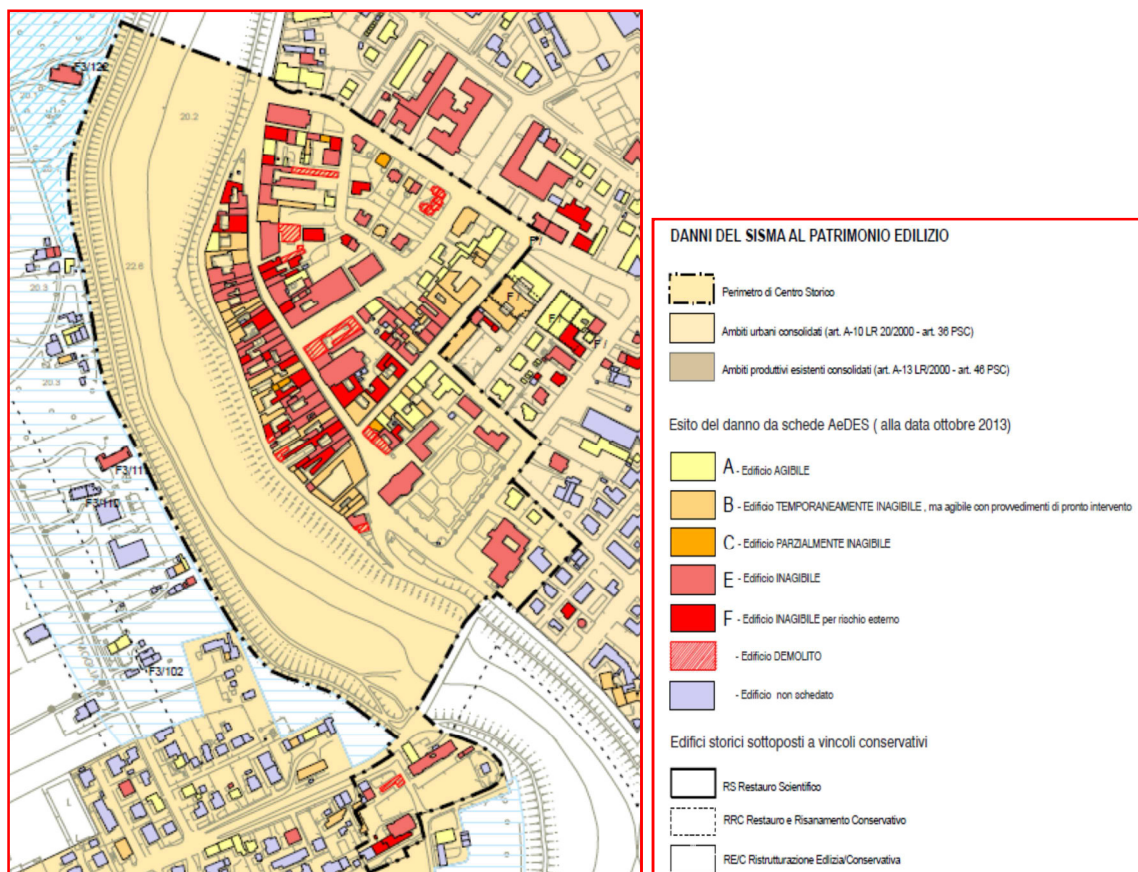


Fig. 8. Consistenza e localizzazione del danno nel centro storico

2.2.1 La perimetrazione delle UMI e le UMI rimandate al Pdr

Il primo passo per il recupero e la rivitalizzazione del centro storico, dal quale il Pdr ha preso le mosse, è stato il riconoscimento delle caratteristiche morfologiche e architettoniche del patrimonio edificato che ha portato alla perimetrazione delle Unità Minime di Intervento. Un lavoro condotto con il supporto tecnico di un gruppo di docenti dell'Università di Venezia su rilievi diretti e in parte su rilievi realizzati con l'ausilio dell'Università di Ferrara.

Il metodo e i principi secondo i quali le UMI sono state perimetrate rispondono agli obiettivi fissati dalla LR 16/2012 e in particolare all'obiettivo di favorire in massimo grado l'intervento diretto entro le soglie compatibili con il raggiungimento dei desiderati livelli di sicurezza sismica e di rispetto dei caratteri architettonici degli edifici. Le UMI costituiscono di fatto sottoinsiemi strutturali, nei quali ciascuna UMI interagisce, in ragione dell'unità strutturale di base, con le UMI limitrofe. Tali

interazioni devono esplicitamente essere tenute in conto nella redazione del progetto unitario di ciascuna UMI. Le indicazioni di metodo associate alla perimetrazione forniscono a questo proposito indicazioni e regole.

La perimetrazione delle UMI, preceduta dalla presentazione pubblica e dalla consultazione con gli interessati, è stata approvata dal Consiglio Comunale nel Luglio del 2013. In seguito essa stata rivista per alcuni casi problematici: in generale la revisione si è resa necessaria per articolare qualche UMI in componenti di cui consentire la predisposizione del progetto in modo unitario ma la realizzazione con soggetti e tempi differenti.

La perimetrazione delle UMI è stata accompagnata dal riconoscimento dei casi specifici nei quali l'approvazione delle UMI è stata rimandata alla approvazione del Pdr. Si tratta di 19 UMI, di cui 13 relative al centro storico, e 6 interne ad Ambiti di riqualificazione (AR) del territorio rurale, o di aree periferiche. I nuovi Ambiti di Riqualificazione si aggiungono a quelli già individuati dal PSC. Si tratta dell'ambito AR3 Caselle di Fossa, AR4 i Terzi, AR5 Cappelletta Stoffi, AR6 località Bassa di S. Giovanni. Ad essi si aggiungono: una UMI nel centro storico di Vallalta e una UMI nel territorio agricolo di S. Caterina (via Corriera).

Le UMI rimandate al Pdr nel centro storico riguardano componenti strategiche della ricostruzione: si tratta dei luoghi nei quali gli edifici assumono particolare rilievo per la loro collocazione nel contesto urbano oppure dei luoghi che esprimono particolare vocazioni per l'introduzione di funzioni almeno in parte diverse da quelle pre-sisma.

Ciascuna UMI riveste un definito ruolo nell'ambito delle azioni integrate per la rivitalizzazione del centro storico: se ne riferisce nei paragrafi successivi e nelle specifiche Schede nel Capitolo 3. Qui sembra invece opportuno delineare il rapporto tra il complesso delle UMI rimandate al Pdr e la struttura delle aree centrali, dal momento che la progettazione delle UMI rappresenta uno strumento chiave per ri-organizzare e diversificare il ruolo delle diverse parti.

Le UMI rimandate al Pdr, indicate dal triangolo verde, sono riportate nella fig.9. Esse si collocano:

- all'estremo sud del centro storico, in corrispondenza dell'ingresso principale venendo dal ponte sulla Secchia. Qui le due UMI necessarie alla ricostruzione dell'isolato crollato e del palazzo demolito rivestono una particolare importanza, perché ridisegnano profondamente l'ingresso urbano e configurano l'imbocco di via della Pace,
- alla connessione tra via della Pace e viale Garibaldi, dove le UMI sui due fronti del viale devono partecipare alla configurazione della nuova piazza centrale,
- all'altro estremo di via della Pace, porta Mantova, dove la ricostruzione dell'edificio terminale segna lo spartiacque tra via della Pace e il lungargine. L'edificio deve rispondere a criteri di qualità architettonica adeguata al suo ruolo di ingresso nord del centro storico e collaborare all'uso per attività collettive dell'ampio spazio compreso tra l'argine e la cortina edificata,
- lungo il tratto sud di via della Pace le UMI dal lato dei portici lunghi rappresentano casi paradigmatici dei lotti gotici fondativi del centro storico e

del loro progressivo riempimento. La ricostruzione deve poter cogliere i margini di intervento sullo spazio delle corti, anche ai fini della ri-apertura delle connessioni tra via della Pace e il lungargine, nonché le possibilità di miglior definizione del fronte su via Don Minzoni.



Fig. 9. Definizione delle Unità Minime di Intervento al dicembre 2013. Il triangolo verde indica le UMI rimandate al Pdr.

- nel tratto nord di via della Pace, dove il completo crollo dell'edificio industriale incongruo sul retro del palazzo Mambrini apre interessanti potenzialità per l'inserimento di nuove attività e per il complessivo potenziamento della attrattività di questa sezione di via della Pace.
- nelle aree centrali esterne al nucleo più antico altre tre UMI riguardano edifici interamente crollati (due casi) e un edificio storico non vincolato dalla pianificazione vigente, probabilmente per mero errore materiale, di cui è stata demolita una intera ala. Per gli edifici da ricostruire si tratta di chiamarli a collaborare alla qualità e alla attrattività dei fronti edificati. Per

l'edificio storico si tratta di riconoscerne il valore e di proporre adeguati vincoli agli interventi di ripristino.

Per ciascuno dei casi ora ricordati le Schede delle UMI rimandate al Pdr di cui al capitolo successivo definiscono obiettivi e indicazioni da assumere nel progetto, l'assetto plani-volumetrico, le possibili destinazioni d'uso e le modalità d'intervento. Tali indicazioni, che prevalgono per ogni specifica UMI rimandata al Pdr sulle modalità di intervento previste dal RUE, sono completate dal riferimento allo stato degli accordi con i proprietari raggiunto alla data di adozione del Pdr.

2.2.2 Nuove politiche per il ripristino del patrimonio abitativo

Nelle mappe schematiche di fig.10 si rappresenta la matrice morfologica dell'abitato lungo l'ansa della Secchia e la matrice insediativa formata dalla "spina" di via della Pace.⁵

La successiva fig.11 rappresenta invece la dinamica di riempimento dei lotti gotici degli edifici che formano la cortina dei "portici lunghi" di via della Pace, ovvero la progressiva occupazione delle corti interne e il conseguente impoverimento dei passaggi tra via della Pace e il lungargine Secchia. Questa dinamica, che ha dato luogo nel tempo a stratificazioni anche di bassa qualità, è stata più volte indicata da interlocutori di diversa collocazione come una delle ragioni del tendenziale declino del centro storico. Il riempimento delle corti è stato accompagnato da una elevata frammentazione delle unità abitative e dalla tendenziale separazione dei due fronti.

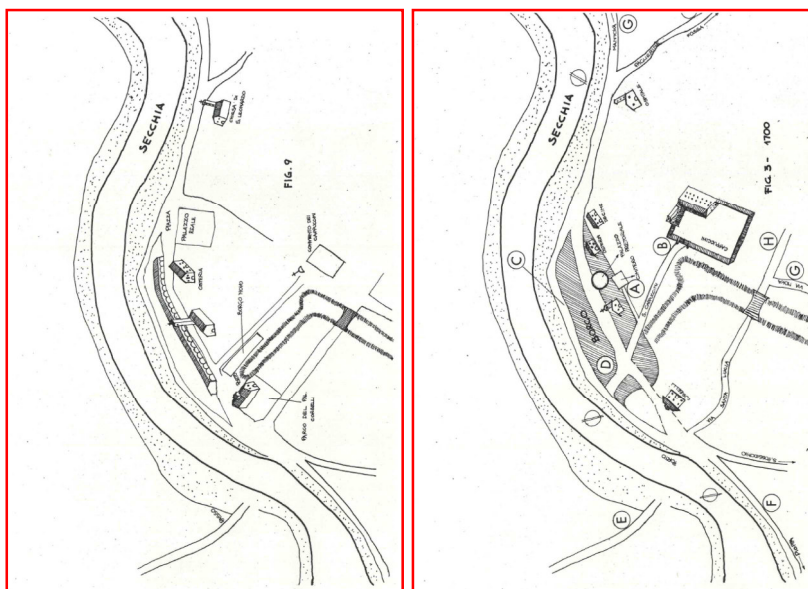


Fig. 10. Matrice morfologica del Centro storico: l'ansa della Secchia e la "spina" di via della Pace (ex via del Borgo) Fonte: G. Zanoli

⁵ Gli schemi della formazione urbana e i successivi schemi del riempimento dei lotti gotici sono tratti dal bel lavoro dell'ing G. Zanoli Relazione di studio e analisi preliminare per la Variante al Centro storico di Concordia (1983).

Le abitazioni negli edifici prospicienti via della Pace, sottoposti a regole di conservazione architettonica più severe, sono rimasti in parte inutilizzati, mentre le abitazioni poste sul “retro” prospiciente il lungargine (via Don Minzoni), architettonicamente di minor pregio e dunque meno tutelate, sono state intensivamente utilizzate, spesso per popolazione a basso reddito, non di rado immigrata.

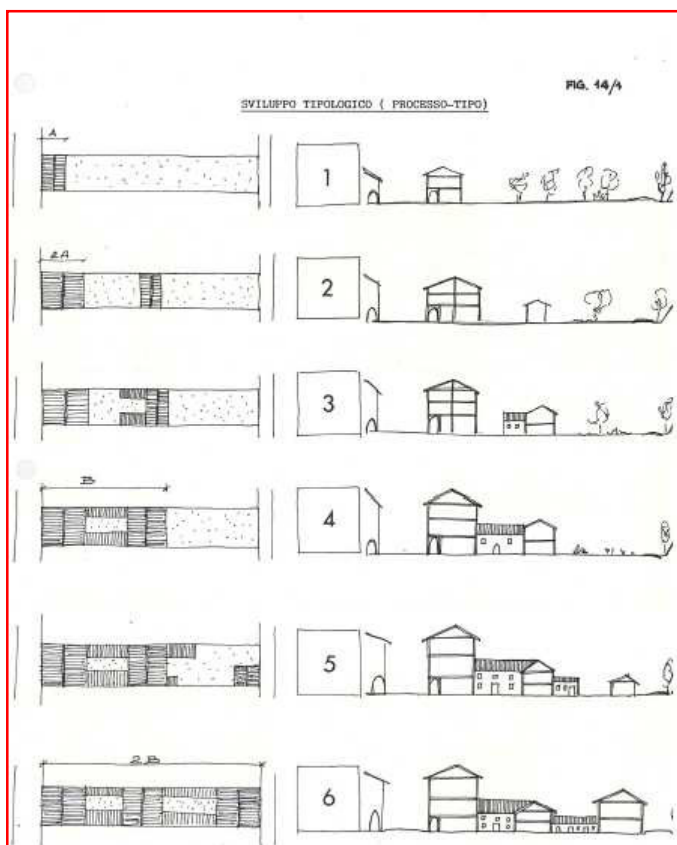


Fig. 11. Il processo tipo di saturazione dei lotti gotici. Fonte G. Zanoli

L’inserimento di numerosi garages ha modificato vistosamente la cortina edificata del lungargine, dove le serrande metalliche costituiscono il segno più vistoso del nuovo uso dello spazio. Il diminuire degli abitanti e il maturare di stili di vita ad elevata dipendenza dall’automobile ha provocato infine la tendenziale uscita dal centro storico anche delle attività commerciali.

Dal punto di vista del ripristino delle abitazioni e del miglioramento della loro vivibilità, la componente che richiede maggiore impegno progettuale e finanziario è senza dubbio l’isolato compreso tra il lato dei portici lunghi di via della Pace e la via Don Minzoni, che corre al piede dell’argine della Secchia. Qui gli interventi devono infatti trovare un delicato equilibrio tra la rigorosa conservazione del fronte settecentesco su via della Pace, il miglioramento dei caratteri urbani del fronte su via Don Minzoni e una modificazione delle corti capace di mantenere lo schema dei lotti gotici alleggerendone contemporaneamente la densità, anche al fine di ri-

aprire connessioni dirette tra via della Pace e il lungargine. Sono questi i temi che hanno guidato le indicazioni e le prescrizioni di intervento sulle UMI a Piano e le indicazioni dell'Ambito strategico della Ricostruzione (AsdR) relativo allo spazio pubblico delle vie della Pace e Don Minzoni.

Le previsioni del RUE oggi in vigore trattano le tre componenti costitutive dei lotti gotici con diverso grado di vincolo, ma con prevalenza di interventi di ristrutturazione edilizia/conservativa ed escludendo la nuova edificazione.

Il Pdr pone invece, per ciascuna delle UMI rimandata al Piano, le regole per un più complesso sistema di interventi, che per ciascuna UMI configura nuove modalità di intervento specifiche, in parte differenti da quelle del RUE. L'innovazione consiste nell'operare un più dettagliato riconoscimento del diverso valore delle componenti storiche, architettoniche e urbanistiche dell'edificato e nel permettere nelle corti interne, previo accurato rilievo e analisi storica, interventi fino alla demolizione e ricostruzione con diverso assetto plani volumetrico, accompagnati dalla riduzione dei volumi. Ai fini degli approfondimenti progettuali necessari, il *Master plan* elaborato dalla Amministrazione offre una preziosa base conoscitiva e un quadro di riferimento in grado di assicurare la coerenza dei singoli progetti elaborati dalla proprietà e dai suoi tecnici.

Una norma premiale, in Variante al RUE, consente per le UMI che si trovano nell'isolato compreso tra via della Pace e via Don Minzoni, di de-localizzare la realizzazione dei volumi non ricostruiti in loco qualora l'intervento risponda contemporaneamente ai seguenti criteri:

- consegua il miglioramento della vivibilità delle corti
- sia finalizzato all'insediamento di attività commerciali o di piccolo artigianato compatibili con la residenza,
- consenta l'apertura nelle corti di passaggi tra via della Pace e via Don Minzoni aperti al pubblico,
- de-localizzi il volume non ricostruito in loco nella realizzazione del nuovo edificio della piazza centrale.

La definizione dell'entità del premio in volume e la concreta applicazione di tale norma potrà essere definita solo a valle della nuova ordinanza commissariale sulle regole per la de-localizzazione attesa a breve termine. Fin d'ora è tuttavia possibile stabilire che l'applicazione della norma premiale comporta la stipula da parte della proprietà di un accordo di pianificazione ex art. 18 della LR 20/2000 con l'Amministrazione comunale, nonché l'elaborazione di progetti concordati sulla base del *Master plan* e adeguatamente approfonditi, oltre che dal punto di vista della sicurezza sismica e delle prestazioni energetiche, anche dal punto di vista storico-architettonico.

2.2.3 Miglioramento della vivibilità e nuova piazza

Lo schema di intervento ora descritto è proposto dal Pdr come possibile modalità per la ricostruzione della nuova piazza centrale.

Tale piazza si colloca alla intersezione tra via della Pace e viale Garibaldi, è baricentrica rispetto ai punti focali del centro storico e ridefinisce il ruolo di ciascuno di essi.

La nuova piazza, che rappresenta l'intervento più importante e complesso della riorganizzazione urbana, pone rilevanti problemi sia dal punto di vista progettuale che dal punto di vista amministrativo e finanziario.

La situazione di partenza è davvero drammatica. I danni del sisma alla radice di viale Garibaldi (fig. 12) sono stati gravissimi: è crollato il palazzo Mari, a ridosso della canonica ed è gravemente danneggiato l'isolato prospiciente, con il complesso parrocchiale del collegio e del cinema e con il fronte delle attività commerciali.



Fig. 12 Il grande guasto alla radice di viale Garibaldi. A destra il crollo del palazzo Mari; a sinistra i danni alle strutture parrocchiali.

La materia prima della nuova piazza, ovvero l'ampio respiro dello spazio vuoto, rende necessario trovare una qualificazione morfologica e architettonica di alto livello. Negli schemi di fig.13 e 14 si indicano la configurazione planimetrica della piazza e alcune suggestioni progettuali proposte dal Pdr. In tali schemi la riconfigurazione dello spazio è data dalla costruzione di un fronte edificato in aderenza alla Canonica destinato ad ospitare attività commerciali e luoghi di ritrovo con affacci sullo spazio aperto.

Il nuovo fronte edificato, gli edifici ristrutturati sul lato opposto, insieme alla cortina storica di via della Pace segnano i margini della nuova piazza. Il disegno della pavimentazione, il trattamento delle alberature e degli arredi rende evidente la destinazione prevalentemente pedonale dello spazio.

L'ingresso delle automobili e anche piccole quantità di parcheggio saranno possibili, ma in un contesto di generale moderazione del traffico che dovrà coinvolgere l'intero percorso di via della Pace e di viale Garibaldi.

La configurazione della nuova piazza rappresenta un tema di tale rilievo nel ridisegno urbano e nelle strategie di rivitalizzazione del centro storico di Concordia da rendere necessaria la sua progettazione attraverso un adeguato Concorso di livello almeno nazionale.



Figura 13. I nuovi margini e il possibile disegno della pavimentazione della nuova piazza centrale

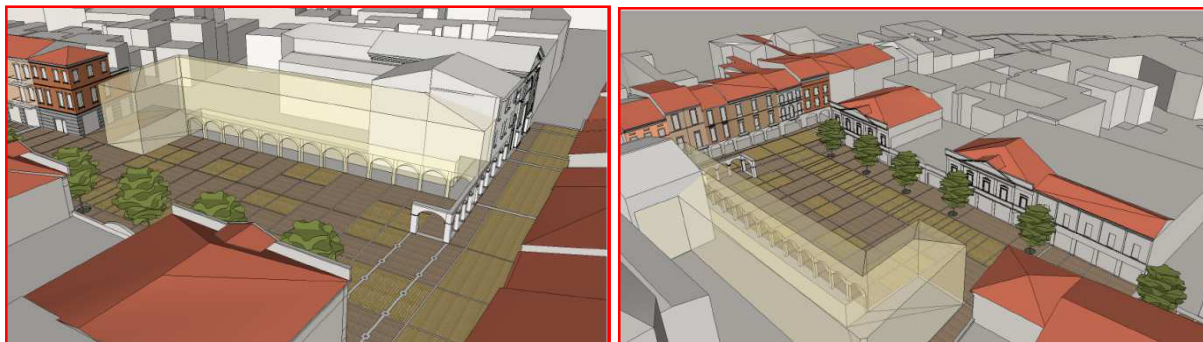


Fig. 14 Suggestioni progettuali per la nuova piazza: il fronte nord (a sinistra) e il fronte sud (a destra)

La realizzazione della piazza pone, come si è detto, notevoli problemi amministrativi e finanziari e presenta una gamma diversificata di possibili alternative. Ovviamente sarebbe possibile un intervento diretto della proprietà inteso a realizzare l'edificio necessario al completamento della nuova piazza secondo le indicazioni della relativa Scheda UMI a Piano. Tuttavia questa ipotesi appare abbastanza remota, dal momento che la proprietà non ha manifestato l'intenzione di intervenire.

Nello schema d'intervento proposto dal Pdr i volumi non ricostruiti per ottenere miglioramenti della vivibilità delle corti nelle UMI dell'isolato di via della Pace-via Don Minzoni potrebbero essere de-localizzati al fine di confluire nella edificazione del nuovo edificio sulla piazza. La formula oltre al vantaggio di consentire modalità e risorse finanziarie per la ri-configurazione della nuova piazza otterrebbe l'importante risultato di trasformare la realizzazione dell'edificio in un evento di grande significato simbolico circa la capacità della comunità concordiese di reagire positivamente al trauma del sisma. Resta in ogni caso il problema delle risorse finanziarie da dedicare alla realizzazione delle pavimentazioni, delle alberature e degli arredi, che hanno una importanza non minore di quella degli edifici.

Condizione imprescindibile per la possibilità di perseguire questa ipotesi è la disponibilità per l'Amministrazione comunale del sedime dell'ex palazzo Mari e

una sua forte capacità di regia. La disponibilità dell'area, per la quale il Pdr provvede comunque ad apporre un vincolo preordinato all'esproprio, potrebbe anche essere ceduta gratuitamente dalla proprietà qualora essa intendesse utilizzare il contributo per l'acquisto di immobili già edificati.

Il vincolo apposto garantisce in ogni caso la necessaria disponibilità dell'area. L'altra alternativa non è, ad oggi, sufficientemente definita dal momento che le regole di utilizzo dei contributi per la ricostruzione sono in fase di ulteriore affinamento, ed è probabile l'apertura di nuove possibilità proprio per consentire interventi sugli spazi pubblici dei centro storici.

Il chiarimento delle regole consentirà di definire nel prossimo futuro i rapporti con la proprietà e le concrete modalità operative. Oltre al vincolo preordinato all'esproprio il Pdr definisce indicativamente lo schema plani-volumetrico, fissa nella relativa Scheda UMI la dimensione e la localizzazione del nuovo volume da edificare e indica nell'Ambito strategico di viale Garibaldi (AsdR 5) il trattamento dello spazio pubblico della nuova piazza, delle pavimentazioni, alberature, arredi e della organizzazione della mobilità pedonale, ciclistica e automobilistica.

2.2.4 Il centro storico e il sistema degli spazi pubblici: le piazze e i portici

Il centro storico non è omogeneo né per qualità urbanistico-architettonica, né per concentrazione di funzioni attrattive. Prima del sisma il quadrante sud, da Piazza della Repubblica a viale Garibaldi ospitava un maggior numero di attività commerciali e terziarie, godeva, all'inizio del portici lunghi, delle forme aggraziate di palazzo Roversi e sull'altro lato, della imponente presenza di Palazzo Corbelli, sede municipale.

Contribuivano a rendere la zona attrattiva le attività commerciali di via Mazzini, la presenza dell'unica connessione pubblica diretta con il lungargine attraverso la "contrada del pesce" (via Negrelli). e anche il ricordo, ancora presente nella memoria dei concordiesi, dell'affaccio a lato del Municipio del terminale portuale del canale per Mirandola, la Cavana ora interrata. Era una attività commerciale importante, con il suo indotto di magazzini, i "bassi comodi", la locanda e l'albergo, le attrezzature per i trasportatori.

Nella parte centrale la Chiesa Parrocchiale di S. Paolo, la Canonica, i negozi sotto i portici lunghi, i portici corti di Palazzo Mari e alla radice di viale Garibaldi, il Collegio, il cinema e qualche attività commerciale formano il cuore "funzionale" del centro storico. Un cuore collocato tuttavia in uno spazio urbano di dimensione e qualità insufficiente sia per rivestire funzioni di rappresentanza architettonica sia per qualificare viale Garibaldi come nuova direttrice di sviluppo urbano.

Da viale Garibaldi verso l'estremo di Porta Mantova la vitalità del centro storico si attenua, nonostante la presenza delle poste, del teatro e dell'interessante spazio delimitato dall'argine e dalla armoniosa cortina edificata di via della Pace che solo in questa zona si fronteggiano. Questa minore vitalità rovescia in certo modo la struttura storica del centro di Concordia, che proprio nell'area nord collocava le funzioni più attrattive, intorno al palazzo Pico, ai suoi giardini e alle sue pertinenze amministrative che restano nel toponimo di via Decime.

L'apertura della nuova piazza alla radice del viale Garibaldi raggiungibile a piedi dall'ingresso sud in due minuti e dall'ingresso nord in circa 3 minuti, consente un complessivo riequilibrio del sistema delle piazze e dei fronti porticati che le collegano. Tale riequilibrio insieme alla tendenziale divisione sinergica e complementare del ruolo urbano di ciascuna componente del sistema formano il perno delle strategie di ri-vitalizzazione di via della Pace in tutta la sua estensione.

Lo schema di figura 15 descrive la struttura del sistema delle piazze e delle relazioni di via della Pace con il viale Garibaldi da un lato e con il percorso ai piedi dell'argine dall'altro lato. Per l'estremo di piazza della Repubblica, il recupero del Palazzo Corbelli con una innovativa tecnica antisismica conferma la presenza del Municipio e pone la questione della ricostruzione dell'isolato demolito e dell'edificio di ingresso ai piedi della discesa dal ponte sulla Secchia.

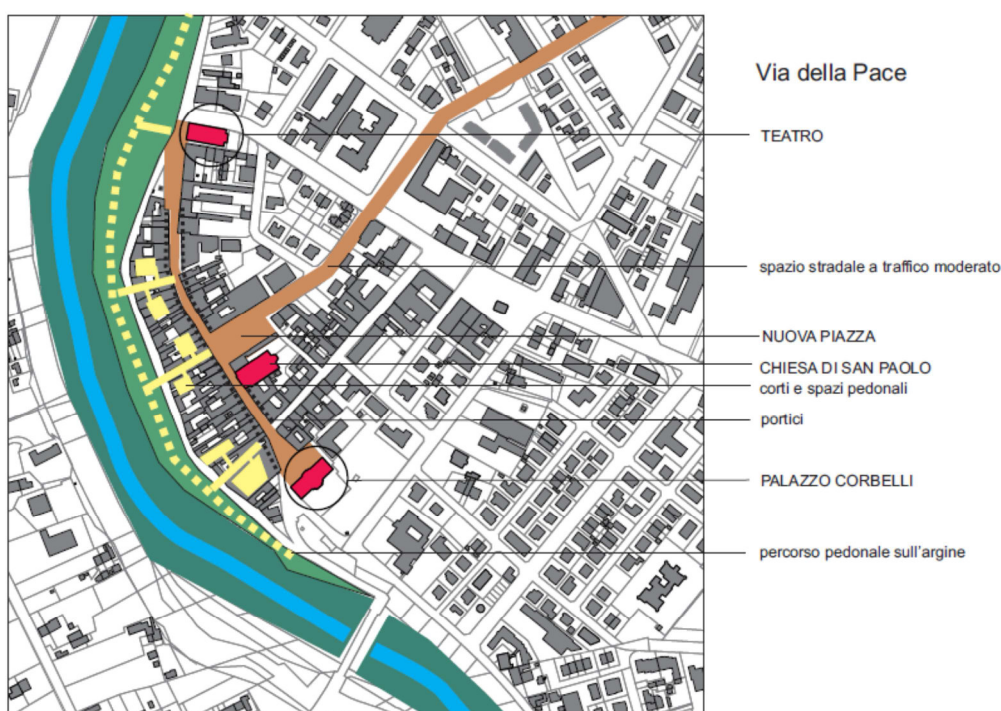


Fig. 15 Il sistema delle piazze e il ripristino della permeabilità tra via della Pace e il lungargine Secchia.

La ristrutturazione del Municipio è l'occasione per ripristinare, nel rispetto filologico delle sue caratteristiche storiche e monumentali, l'apertura del suo grande salone d'ingresso sul fronte di piazza della Repubblica e sul fronte del retrostante parco pubblico. Una tale connessione passante può riportare il parco, oggi marginale nella percezione del centro storico, ad una più stretta integrazione con gli spazi centrali facendone un elemento importante di qualità urbana e di arricchimento delle funzioni insediate. Assume senso, in questa prospettiva, l'allargamento del perimetro del centro storico a comprendere l'isolato della biblioteca al di là di via Carducci e il trasferimento del distributore di benzina in località più consone.

Le indicazioni progettuali e le prescrizioni plani-volumetriche del Pdr per le UMI dell'isolato crollato e dell'edificio oggi demolito sono finalizzate ad una ricostruzione architettonicamente e funzionalmente appropriata al significato di piazza della Repubblica come ingresso principale al centro storico. Qui i negozi e le attività di uso quotidiano al piede degli edifici devono rendere attrattivo il luogo, ma insieme invitare all'imbocco dei portici verso la nuova piazza centrale.

La frequentazione dei portici, condizione essenziale per il successo delle attività commerciali che si affacciano su via della Pace, sarà aiutata dalla apertura di un certo numero di corti interne dove potranno localizzarsi attività di commercio e di artigianato compatibili con la residenza. Il collegamento attraverso tali corti passanti tra via della Pace e via Don Minzoni apre interessanti prospettive per una valorizzazione degli spazi verdi dell'argine come inedito giardino urbano. A questo fine risponde il trattamento delle due UMI localizzate in questa zona rimandate al Pdr

All'altro estremo del Centro storico il largo La Couronne, meglio conosciuto come Porta Mantova, appare ricco di potenzialità inespresse, basate sullo spazio aperto e sullo scenario naturale costituito dall'argine. I punti di forza sono il grande spazio compreso tra l'argine e il fronte edificato di buona qualità, dove spiccano la sobria facciata del teatro, palazzo Cavalli fino a palazzo Mambrini.

Si tratta con evidenza di uno "slargo" più che di una piazza, ma in un significato tutto diverso e complementare rispetto a piazza della Repubblica. Nel processo partecipativo si sono ricordate con molto favore le occasioni in cui l'argine si è trasformato in tribuna per spettacoli diversi, compreso il cinema all'aperto nella stagione estiva oppure quando lo slargo è diventato mercato, luogo di feste, di giochi e di manifestazioni attrattive per l'intero territorio. La ricostruzione dell'edificio terminale del lato dei portici lunghi, con il suo doppio affaccio su via della Pace e su via Don Minzoni deve porre le condizioni per un deciso miglioramento ambientale. A questo fine puntano le indicazioni e le prescrizioni plani volumetriche della relativa UMI rimandata al Pdr.

Nel tratta tra porta Mantova e la nuova piazza centrale la bellezza dei portici e la relativa maggior tranquillità dell'ambiente dovrebbero favorire l'inserimento di spazi commerciali di tipo diverso, rappresentativi delle aziende concordiesi di successo: una loro "vetrina" per i cittadini e per i visitatori di Concordia. In questo comparto la riqualificazione edilizia e il mantenimento degli edifici ad uso residenziale costituisce la priorità degli interventi, anche se possono aprirsi, come nel comparto precedente, opportunità di inserimento di laboratori e piccole attività artigianali. Non escluse più impegnative attività ricettive o di ristorazione su entrambi i fronti di via della Pace.

Concordia nata sul fiume e per il fiume vive oggi una evidente marginalizzazione della presenza del fiume nella vita quotidiana del centro urbano. Una marginalizzazione che le trasformazioni economiche e l'abbandono dei mulini non bastano a spiegare. Due fattori concorrono a una tale evidente esclusione: da un lato la regimazione e l'altezza degli argini che, pur alimentando un consistente senso di sicurezza, hanno al contempo rimosso di fatto la presenza fisica dell'acqua; dall'altro la progressiva "saturazione" edilizia delle corti interne ai lotti

gotici, che hanno allontanato il lungargine dal centro attraverso l'allungamento dei percorsi: via Don Minzoni infatti può essere imboccata solo alle due estremità. Nel processo di partecipazione la necessità di ri-collocare il lungargine e il fiume nella frequentazione quotidiana dei cittadini di Concordia è stata richiamata da soggetti diversi e con accenti diversi.

L'apertura di passaggi che siano interessanti per le funzioni insediate e in grado di connettere direttamente via della Pace e via Don Minzoni risponde a tale obiettivo agendo positivamente su entrambi i fronti. L'attrattività del centro potrebbe contare non solo sulla dimensione longitudinale delle attività commerciali e delle loro vetrine lungo i portici di via della Pace, ma anche sulla dimensione trasversale delle attività interne, negozi e piccolo artigianato, collocate lungo i "passaggi". La funzione dell'argine come verde urbano arricchirebbe la dotazione di possibili funzioni anche per il fronte di via Don Minzoni, aiutandone la riqualificazione edilizia. Il miglioramento dei percorsi, il disegno delle essenze vegetali e degli spazi di sosta, non solo per le automobili, potrebbero meglio definire i due diversi aspetti della passeggiata nel verde, a seconda che si svolga al colmo o al piede dell'argine della Secchia. Sono gli aspetti sui quali si basano le indicazioni dell'AsdR 6 per lo spazio pubblico di via della Pace e via don Minzoni.

2.2.5 Insieme delle previsioni per la strategia "azioni integrate per la rivitalizzazione del centro storico"

Le previsioni di Piano che nel loro insieme formano la strategia b) Azioni integrate per la rivitalizzazione del Centro storico comprendono dunque:

- le Schede delle UMI rimandate al Pdr, nelle quali sono riportati obiettivi, elementi conoscitivi, indirizzi e prescrizioni nonché modalità di intervento in Variante al RUE,
- le Schede degli Ambiti di ristrutturazione (AR) e, al loro interno, il trattamento delle UMI rimandate al Pdr
- Il particolare approfondimento delle due UMI rimandate a Piano che riguardano gli edifici della nuova piazza alla intersezione tra via della Pace e via Garibaldi. Una serie di suggestioni progettuali accompagna tali indicazioni con il compito di avanzare idee per il futuro bando di concorso per la progettazione della nuova piazza e delle sue connessioni con il resto del Centro storico.
- Le norme incentivanti per l'inserimento di funzioni commerciali e laboratori artigianali e per l'apertura di passaggi nelle corti
- La perimetrazione dell'AsdR 6 relativo allo spazio pubblico di via della Pace-via Don Minzoni

A tali misure si affianca, in parallelo al Pdr, il *Master Plan* in corso di redazione, che costituisce un prezioso strumento per assicurare coerenza ai criteri progettuali dell'insieme degli interventi diretti nel centro storico. Un insieme assai ampio e potenzialmente discontinuo data la frammentazione della proprietà e la pluralità dei tecnici impegnati. Ad essi il *Master Plan* offre importanti risorse conoscitive, indicazioni metodologiche e progettuali circa i margini di miglioramento ottenibili attraverso le modalità di intervento previste

dal Pdr e l'utilizzo degli incentivi per l'arricchimento delle funzioni insediate e per l'apertura dei passaggi tra i due fronti.

2.3 Strategia c)

Regole per la ricostruzione nel territorio rurale

Il territorio rurale ha per Concordia un'importanza fuori dall'ordinario. Poco meno del 50% dell'intero patrimonio di edifici del comune è localizzato negli ambiti del territorio rurale, a testimoniare di una storia che affonda le sue radici nelle attività legate al mondo agricolo e che ancora ne conserva acuta consapevolezza nella cultura locale.

Ciò non toglie che anche a Concordia, come nel resto della pianura emiliana, abbia avuto luogo un consistente processo spopolamento delle campagne e di accentramento della popolazione nel capoluogo e nelle maggiori frazioni. Ne è conseguita la formazione di una quota significativa di abbandono degli edifici rurali, nei quali l'originale povertà dei materiali costruttivi e l'assenza di manutenzione si sono tradotte in fenomeni di degrado più o meno spinto.

In questo contesto i danni provocati dal sisma sono stati molto gravi e pongono oggi al processo di ricostruzione problemi di ordine economico e sociale complessi. Basti ricordare che dei circa 2.640 edifici localizzati nel territorio rurale al 2012 il 12% ha subito danni gravi, di livello E/F, e un ulteriore 13% circa ha subito danno meno rilevanti (A,B,C). Insieme al Centro storico, il Territorio rurale è dunque a Concordia una delle zone maggiormente colpite dal sisma sia dal punto di vista del numero di edifici danneggiati sia dal punto di vista della gravità del danno.

Le modalità generali della ricostruzione post-sisma nel territorio rurale sono definite dalla LR 16/2012, in particolare dall'art. 9, che detta specifiche condizioni per gli interventi di recupero e ripristino con adeguamento sismico degli edifici danneggiati dal sisma distinguendo il trattamento degli edifici non vincolati dalla pianificazione da quello degli edifici vincolati.

Per gli edifici residenziali non vincolati, funzionali o meno all'attività agricola, le norme consentono interventi diretti con possibili modificazioni delle giaciture e riduzione delle volumetrie.

Per le strutture aziendali oltre al ripristino in loco si pongono anche le basi per politiche di razionalizzazione da perseguire, anche in un più lungo periodo, attraverso modifiche e ricollocazioni delle volumetrie nell'ambito dei centri aziendali. Per gli edifici vincolati invece è compito del Pdr definire le modalità di intervento, anche individuando, ove necessario, aree nelle quali ricostruire gli eventuali volumi non ricostruibili in loco.

L'entità e la diffusione del danno, associati alle regole sopra accennate, fanno ritenere che trasformazioni indotte dalla ricostruzione nel territorio rurale possano essere potenzialmente rilevantissime e non prive di rischi sotto il profilo della alterazione profonda dei caratteri tradizionali dell'architettura rurale, della struttura del paesaggio agrario e anche della relazione storicamente sedimentata tra costruzioni e morfologia del territorio.