

Relazione Sintetica – Contenuti strategici del Piano Organico (P.O.)

Premesse - Il contesto

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, eliminato, eccetto una piccolissima parte, tutto il perimetro di zona rossa nel centro storico, rimangono segni evidentissimi dei danni e delle conseguenze del terremoto. Attualmente il complesso aggirato che può essere definito il cuore del centro storico compreso fra la via Pace e via Don Minzoni risulta in buona parte disabitato con attività economiche delocalizzate nella nuova piastra commerciale provvisoria posta in via Martiri. Una parte della popolazione, costituita soprattutto da nuclei familiari fragili trova alloggio ancora nei PMAR, 73 famiglie e oltre 100 usufruiscono del contributo di autonoma sistemazione.

Il miglioramento della funzionalità del centro colpito dal sisma, della qualità urbana dello spazio pubblico e dei servizi, del ritorno delle attività economiche, delle funzioni pubbliche religiose, culturali,... nonché della coesione sociale della collettività che abita a Concordia sono tra i temi principali che il post terremoto pone quali obiettivi per l'Amministrazione concordiese.

Il Pdr ha individuato e perimetrato nelle tavole di piano gli Ambiti strategici di Ricostruzione (AsdR), di cui definisce nelle relative Schede, finalità, indirizzi e prescrizioni.

In particolare le schede degli ASdR 5 e 6 sono assunte come strategiche per la realizzazione del Piano organico di cui andremo ad elencare i progetti specifici. L'attuazione delle previsioni relative a tali Ambiti strategici comporta una progettazione di dettaglio e il passaggio attraverso strumenti attuativi che possono essere PUA di iniziativa pubblica oppure schemi strutturali di interesse pubblico (master plan) da attuare, nei POC, attraverso il paziente collage di risorse pubbliche e private derivante dagli accordi ex art. 18 della LR 20/2000, ed anche interventi diretti attraverso permessi di costruire convenzionati. Interventi puntuali coerenti con le prescrizioni degli AsdR possono inoltre essere oggetto di intervento diretto dell'Amministrazione pubblica.

Il recupero e la rivitalizzazione del Centro storico costituisce la sfida forse più rilevante e impegnativa delle molte che Concordia sta affrontando e dovrà affrontare nel prossimo futuro.

Per favorire la coerenza e la sinergia degli interventi l'Amministrazione ha predisposto iniziative collaterali al Pdr in grado di collaborare ad un tempestivo avvio del processo di recupero del Centro storico.

Un ulteriore sostegno alle politiche di rivitalizzazione del Centro storico viene dalla conclusione del processo partecipativo "Dalla calamità alla calamità – azioni partecipate per un centro storico più attrattivo" per il quale l'amministrazione comunale ha vinto un bando di gara della Regione Emilia Romagna.

Obiettivi generali del P.O.

Le proposte del Piano Organico hanno valenza sia a scala comunale che urbana. Le ricadute saranno sull'intero territorio comunale, sempre con particolare riferimento alla rigenerazione del centro storico.

Le azioni sono conformi alla pianificazione vigente ed alle ordinanze del Commissario Delegato alla ricostruzione.

Per quanto riguarda i contenuti delle Ordinanze 32 e 33 del 2014, il Piano Organico contiene come dettagliato nella cartografia del P.d.R., TAV. P1.4, che si assume come riferimento sostanziale allegandola anche al P.d.O., la perimetrazione delle aree entro cui è possibile acquistare immobili usufruendo del contributo per la ricostruzione, e le aree in cui è possibile delocalizzare le volumetrie e gli immobili per i quali le proprietà non intendano recuperare; inoltre è prevista la perimetrazione del territorio urbanizzato quale ambito all'interno del quale è possibile applicare il disposto dell'ordinanza 32.

La scelta di individuare il centro urbanizzato quale perimetro di applicazione delle previsioni di cui agli art. 2 e 3 dell'ordinanza commissariale n. 33/2014 (art.1 comma 371 della L. n. 147/2013) e dell'ordinanza 32/14, riferiti a delocalizzazioni e acquisti, trova il suo fondamento nell'analisi della morfologia urbana del paese e del capoluogo che vede un centro storico caratterizzato da lotti ad alta densità in cui sono prevalenti gli edifici con danno grave o gravissimo, fino a qualche demolizione parziale o totale degli immobili più danneggiati. L'immediato tessuto che circonda il centro storico vede danni minori (salvo qualche situazione episodica) e una maggiore possibilità di insediamento per quelle famiglie che non hanno previsioni di rientro a breve termine nelle loro proprietà.

In modo particolare per quanto riguarda le UMI di via Pace che costituiscono la natura stessa del tessuto urbano del centro storico, i provvedimenti del Commissario previsti dalle Ordinanze 32 e 33 del 2014 permettono all'Amministrazione di intervenire direttamente nel recupero di unità che vedono i proprietari inadempienti o disinteressati. L'obiettivo principale è quello di non lasciare nell'abbandono e nell'incuria porzioni anche minime del Centro Storico, mettendo in atto nuove politiche abitative (attuazione di edilizia residenziale sociale ERS) per consentire il rientro dei cittadini nel centro storico in particolare il rientro di giovani coppie .

Si fa riferimento alle tavole A01,02,03,04,05,06 di individuazione e perimetrazione delle Unità minime di intervento, che si allegano alla presente relazione.

Definizione degli obiettivi di qualità che il P.O. intende perseguire

Si richiamano le strategie già alla base del Piano della Ricostruzione approvato in data 23/12/14 ovvero 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:

- Metabolizzare il cambiamento - verso una nuova struttura urbana

- Azioni integrate per la rivitalizzazione del centro storico
- Regole per la ricostruzione nel territorio rurale
- Misure di tutela e valorizzazione per l'ambiente e il paesaggio

L'assetto urbano è stato infatti profondamente modificato attraverso gli interventi per l'emergenza. E' ora compito del PdR sinergicamente con altri strumenti come il Piano Organico ed i Piani di Area vasta 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.

Gli obiettivi a valenza comunale, quali interventi puntuali sul patrimonio pubblico, sono elencati schematicamente quelli definiti dall'Ord.73/14, suddividendoli fra interventi a Piano e a Programma, per complessivi € 24.784.037,71 di cui co finanziati dal comune € 7.893.105,1 fra utilizzo della copertura assicurativa, delle donazioni e di risorse proprie dell'ente.

Si allega schema completo (All."A")

Ritenendo strategici gli interventi sui beni di proprietà ecclesiastica quali le chiese, l'oratorio, le curie,...si riportano i dati relativi suddividendoli fra interventi a Piano e a Programma.

Chiesa S. Paolo Concordia: n.2468 finanziamento di 5.393.517,44 a programma

Canonica S. Paolo Concordia: n.2469 finanziamento di 1.081.887,81 a programma

Oratorio S. Paolo Concordia: n.2474 finanziamento di 2.979.767,51 a programma

Chiesa Fossa: n.2.470 finanziamento di 5.237.500,00 a programma di cui 500.000 a piano

Oratorio Fossa: n.2471 finanziamento di 493.750,00 a piano

Chiesa S Caterina: n.2464 finanziamento di 2.195.329,32 a piano

Chiesa di S Giovanni: n.2465 finanziamento di 1.895.027,28 a programma

Oratorio di S Giovanni: n.8026 finanziamento di 500.000,00 a programma

Fabbricato a Vallalta: n.2467 finanziamento di 350.000,00 a programma

Gli interventi, in modo particolare: recupero di palazzo Corbelli, del Teatro comunale, della chiesa parrocchiale della Conversione di S. Paolo, della canonica e dell'Oratorio sono interventi fondamentali per la rivitalizzazione e riqualificazione del centro storico insistendo tutti sull'asse p.zza Repubblica, via pace, via Garibaldi.

Per quanto riguarda gli obiettivi a scala urbana di qualità che il Piano Organico intende perseguire il riferimento principale sono le prime due strategie del P.d.R. dettagliate nelle schede degli Ambiti Strategici per la Ricostruzione (ASdR) , in particolare gli ASdR 5 e 6.

AsdR 5 Viale Garibaldi

L'ambito strategico in questione riguarda il trattamento dello spazio pubblico necessario a trasformare viale Garibaldi da strada urbana importante, ma priva di particolare attrattiva, a componente essenziale del sistema delle centralità di Concordia, raccordo tra il centro storico, con la nuova piazza alla radice di viale Garibaldi e il nuovo polo di piazza 29 Maggio, strumento per il consolidamento della struttura urbana del capoluogo.

Le azioni previste nella scheda riguardano il rilancio di funzioni esistenti e l'introduzione di funzioni nuove, che comprendono:

- l'insieme delle attività commerciali e dei servizi affacciati alla nuova piazza centrale, che forma l'estremo di viale Garibaldi verso il centro storico,
- il centro culturale multimediale nell'area della scuola Neri,
- il recupero della casa di riposo e della attrezzatura sanitaria ad essa prospiciente,
- la connessione con le attività commerciali e i servizi di piazza Roma,
- il ri-disegno dello spazio pubblico di piazza Marconi, valorizzato dalle attività commerciali al piede degli edifici del nuovo complesso residenziale,
- il verde e gli spazi per le fiere e le manifestazioni all'aperto dell'area ora destinata a piastra commerciale,
- la piazza 29 Maggio e la concentrazione di funzioni per l'istruzione e per le attività sociali e ricreative che forma l'altro estremo del viale Garibaldi.

Oltre alle funzioni insediate, le componenti fondamentali della qualificazione dello spazio urbano riguardano:

- Le pavimentazioni (materiali e schemi) con particolare riguardo alla formazione del sedime della nuova Piazza,
- Le connessioni con piazza della Repubblica, Porta Mantova e il lungargine Secchia ,
- Le alberature e le aree verdi,
- Le misure per la promozione della pedonalità e della ciclabilità,
- Le misure di moderazione del traffico (sezioni stradali e misure per la riduzione delle velocità),
- La dotazione e la regolamentazione dei parcheggi.

La nuova piazza

Si prevede la realizzazione, nello spazio urbano fortemente danneggiato a seguito del sisma, della nuova piazza centrale di Concordia. Tale realizzazione comporta una riconfigurazione dei volumi da ricostruire e, più in generale, una profonda riqualificazione dello spazio urbano, che coinvolge il fronte del demolito palazzo Mari (UMI 55) e il fronte opposto (UMI 45). La realizzazione della piazza comprende nuove pavimentazioni, alberature, illuminazione e arredi dello spazio pubblico.

Pavimentazioni

La realizzazione della nuova pavimentazione rappresenta una delle componenti più impegnative, per questioni di estetica, di funzionalità e di costo, dei progetti di riqualificazione dello spazio urbano. Per Concordia e per il viale Garibaldi si tratta sicuramente di un problema di estrema rilevanza. Gli elementi prescrittivi a questo proposito riguardano la necessità del trattamento delle pavimentazioni lungo tutta l'estensione del viale, sia pure in forme opportunamente diversificate.

Connessioni

Una delle funzioni principali della pavimentazione è quella di rendere evidenti le connessioni. Nel caso del viale Garibaldi si tratta delle connessioni con le altre polarità rilevanti del centro storico: le due piazze alle estremità nord e sud e il lungargine Secchia, immediatamente connesso al viale e alla nuova piazza, attraverso i nuovi passaggi interni alle corti del centro storico. Il Pdr considera necessaria una progettazione unitaria dello schema delle pavimentazioni di viale Garibaldi e delle relative connessioni, e ne prescrive l'elaborazione prima della realizzazione dei singoli interventi.

Alberature

La continuità delle alberature costituisce elemento fondamentale della leggibilità dello spazio e del percorso. La scelta di alberi idonei per portamento ed altezza contribuisce ad uniformare anche componenti fortemente disomogenee. Gli elementi prescrittivi riguardano la presenza della alberatura sul solo lato sinistro del viale, il mantenimento delle alberature della scuola Neri anche nel caso della sua sostituzione con un nuovo edificio e l'uso di gruppi arborei per sottolineare elementi o funzioni rilevanti, compresa l'organizzazione della sede stradale con misure di moderazione del traffico.

Pedonalità e ciclabilità

Viale Garibaldi, nell'ambito della struttura viaria di Concordia, ha un ruolo specificamente orientato alla mobilità dei pedoni e delle biciclette, a cui devono essere prioritariamente finalizzate l'organizzazione dello spazio stradale e le regole di circolazione. Dovrà essere massimamente scoraggiato il traffico di attraversamento, mentre il traffico destinato alle attività presenti dovrà essere per quanto possibile orientato ad utilizzare la via Martiri della libertà.

Accessibilità e mobilità

Le componenti motorizzate e non motorizzate del traffico sono tra loro strettamente dipendenti. Il Pdr propone per tutta l'estensione del viale Garibaldi un trattamento dello spazio urbano improntato alle regole della moderazione del traffico, ovvero alla integrazione tra "zone 30" aree a "spazio condiviso", aree a traffico limitato e aree pedonali. Le automobili

possono circolare in entrambi i sensi di marcia, ma devono farlo rispettando le limitazioni di velocità e i comportamenti di precedenza a pedoni e biciclette di volta in volta richiesti.

Tale previsione tuttavia non può essere limitata al viale Garibaldi, ma deve trovare coerenza con l'organizzazione delle altre componenti dell'accessibilità e della circolazione urbana.

Una coerenza che deve tenere insieme spazi a traffico moderato, accessibilità automobilistica, spazi per la circolazione dei pedoni e delle biciclette, dotazione di parcheggi e loro regolamentazione, sicurezza e qualità dell'ambiente.

A tal fine si prevede l'elaborazione di uno specifico Piano della mobilità, strettamente integrato con gli indirizzi e le prescrizioni del PdR in materia di organizzazione dello spazio urbano.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico previsti dal PDR e dal P.O. devono essere affrontati progettualmente in modo unitario rendendo possibile una attuazione anche per stralci successivi nel tempo. L'attuazione di questa previsione comporta la redazione del Piano della Mobilità Urbana sostenibile di cui all'art.2, comma 4, accompagnato dalla contemporanea progettazione dell'opera pubblica, sensi dell'art. 19 D.P.R n. 327 del 8/06/2001, da attuarsi attraverso interventi diretti dall'Amministrazione Comunale .

AsdR 6 via Pace e via Don Minzoni

L'Ambito strategico AsdR6 è finalizzato a stabilire un rapporto sinergico tra i due fronti in grado di integrare gli aspetti positivi di entrambi.

Anche in questo caso, come nell'ambito di Viale Garibaldi, le azioni del Pdr riguardano soprattutto pavimentazioni, alberature, illuminazione, misure per la mobilità e il traffico ed arredi. Ma riguardano anche il riordino e l'adeguamento dei sotto servizi e delle fognature.

Le azioni previste per via della Pace riguardano:

1. l'adeguamento dei sotto servizi e delle fognature
2. il rifacimento della pavimentazione della sede stradale e la sua integrazione con lo spazio porticato. A questo proposito seguendo il principio della più elevata densità di disegno della pavimentazione nei punti focali e del diradamento del medesimo disegno nelle loro connessioni, è possibile identificare come punti focali i tre nodi di piazza della Repubblica, della nuova piazza centrale e di Largo la Couronne, e come connessioni i tratti di via della Pace che li collegano. Il Pdr pone a questo proposito l'indirizzo di ricorrere ad una pavimentazione di disegno leggero, che non interferisca con i colori e le tessiture delle facciate e dei portici.

Le azioni previste per via Don Minzoni, che si intergrano con gli indirizzi per la riqualificazione architettonica espressi nelle UMI, riguardano il miglioramento della sicurezza dei movimenti pedonali, messi a rischio a causa della sezione irregolare e per lo più modesta della strada, della

mancanza di marciapiedi, dell'inserimento ai piedi dell'argine di una quantità elevata di posti auto che ne cancellano la percezione, della velocità che, nonostante tutto, la direzione di marcia a senso unico permette.

Il Pdr pone per la riqualificazione della via Don Minzoni i seguenti indirizzi che dovranno essere ripresi negli strumenti di attuazione:

- verifica della possibilità di alleggerimento della quantità di parcheggi,
- verifica della la possibilità di reintrodurre il doppio senso di marcia,
- verifica delle le effettive possibilità di introduzione di misure di moderazione del traffico
- Prevedere l'inserimento di un marciapiede sul lato del fronte edificato,
- Riqualificare gli accessi al sommo dell'argine e la relativa passeggiata
- Prevedere una illuminazione a basso costo
- Prevedere, agli sbocchi su via Don Minzoni dei passaggi aperti nelle corti interne ai lotti gotici, la realizzazione di "piazzette" con tende e tavolini per la sosta all'aperto
- Contrattare con l'Autorità di bacino la possibilità di utilizzare l'argine come giardino urbano, coltivando fi ori ed essenze vegetali che non ne alterino in nessun modo la stabilità.

Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico previsti devono essere affrontati progettualmente in modo unitario, ma tale che ne sia possibile una attuazione, anche per stralci, susseguentesi nel tempo. L'attuazione di questa previsione comporta la redazione del Piano della Mobilità Urbana sostenibile di cui all'art.2, comma 4, accompagnato dalla contemporanea progettazione dell'opera pubblica, ai sensi dell'art. 19 D.P.R n. 327 del 8/06/2001, da attuarsi attraverso interventi diretti dall'Amministrazione Comunale.

Delocalizzazione edificio ad uso produttivo posto in via Pace

A seguito dei danni riportati con il sisma 2012, un imponente corpo di fabbrica realizzato sul finire degli anni 1950 venne abbattuto per salvaguardare la pubblica incolumità, esso era stato costruito saturando parzialmente la corte di un edificio storico con affaccio principale sulla via Pace, utilizzati entrambi come sede di un'impresa manifatturiera del tessile abbigliamento. Con Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 si è giunti a definirne la delocalizzazione in ambito produttivo APC1, con cessione di un lotto di proprietà comunale al valore stimato da perizia tecnica a cura del responsabile del Servizio Urbanistica. La delocalizzazione avviene senza utilizzare le risorse aggiuntive previste dall'Ordinanza 33/14 per l'acquisizione dell'area, pertanto non vi sarà cessione dell'area di sedime al comune, ma si provvederà tramite la pratica MUDE a recuperare gli immobili esistenti.

Interventi del P.O.

I principali interventi puntuali a scala urbana, a carico principalmente della pubblica amministrazione, salvo accordi in corso di definizione con la nuova proprietà per quanto riguarda la realizzazione della nuova piazza su via Garibaldi, occupando parte del sedime dell'edificio demolito a seguito del sisma 2012 ed eventuali accordi con privati che intendano intervenire nel centro storico condividendo gli obiettivi del P.dR. (Ordinanza 32, art.3).

Si ritiene che tutti gli interventi qui elencati per priorità, possano partecipare al finanziamento previsto dal Piano organico per la rivitalizzazione dei centri storici.

1. Rifacimento rete distribuzione gas metano nelle seguenti strade del C.S.: p.zza Roma, via Decime, via Don Minzoni, Via Garibaldi, Via Mazzini, Via Muratori, Via Negrelli, Via Pace, P.zza Repubblica per complessivi € 768.600,00
2. Rifacimento rete fognature bianche e nere separate nelle seguenti strade del C.S.: p.zza Roma, via Decime, via Don Minzoni, Via Garibaldi, Via Mazzini, Via Muratori, Via Negrelli, Via Pace, P.zza Repubblica per complessivi € 2.350.000,00
3. Rifacimento rete acqua nelle seguenti strade del C.S.: p.zza Roma, via Decime, via Don Minzoni, Via Garibaldi, Via Mazzini, Via Muratori, Via Negrelli, Via Pace, P.zza Repubblica per complessivi € 583.000,00
4. Realizzazione della P.zza Garibaldi
5. Rifacimento delle pavimentazioni stradali e dei percorsi pedonali delle seguenti strade: p.zza Roma, via Decime, via Don Minzoni, Via Garibaldi, Via Mazzini, Via Muratori, Via Negrelli, Via Pace, P.zza Repubblica
6. Riqualficazione di via Don Minzoni e riqualficazione degli accessi al sommo dell'argine e la relativa passeggiata
7. Politiche abitative per il recupero degli edifici nel centro storico
Su via Don Minzoni progettare dei passaggi aperti nelle corti interne ai lotti gotici per collegare via Pace al Lungosecchia.
8. Rilevazione delle attività economiche presenti nel Centro Storico e disponibilità dei conduttori a rientrare nella sede originaria. (Coinvolgimento delle Associazioni di categoria)
9. Sostegno alle azioni ed interventi intrapresi a sostegno della rete commerciale dei pubblici esercizi e delle attività di promozione del territorio con riferimento alle specificità locali ai sensi della L.R. 41/97 art. 10 lett.b) bando 2014.
10. Progetto per la realizzazione di un "mercato a Km 0", con la promozione dei prodotti locali da collocare in aree pubbliche del centro storico.
11. Progetto per il graduale rientro e la nuova sistemazione del mercato settimanale in centro storico
12. Programma per una guida sulla qualità edilizia e modalità di abbattimento dei costi dell'abitare.
13. Programma e promozione di incentivi per edifici di qualità per quanto concerne materiali e soluzioni impiantistiche.
14. Nuove norme di regolazione del traffico e della sosta nel centro storico e nelle zone limitrofe. (Piano Urbano della Mobilità)

Assunzione, ove possibile, con la collaborazione dei privati, delle associazioni presenti nel

territorio comunale,... delle azioni evidenziate al termine del percorso partecipato denominato "Dalla Calamità alla calamita" finanziato dalla R.E/R. L'insieme delle proposte è suddiviso tra: a) condizioni per il rilancio del commercio, dell'artigianato e dei servizi; b) iniziative per l'uso pubblico degli spazi aperti; c) prodotto tipico locale e marketing territoriale; d) nuove residenze e nuovi residenti; e) un nuovo soggetto per la rivitalizzazione del centro. Si allega il documento "Proposta di attività partecipata" che attesta l'esito del percorso svolto. (Allegato "B")

Si ritiene che tutti gli interventi qui elencati per priorità, possano partecipare al finanziamento previsto dal Piano organico per la rivitalizzazione dei centri storici.