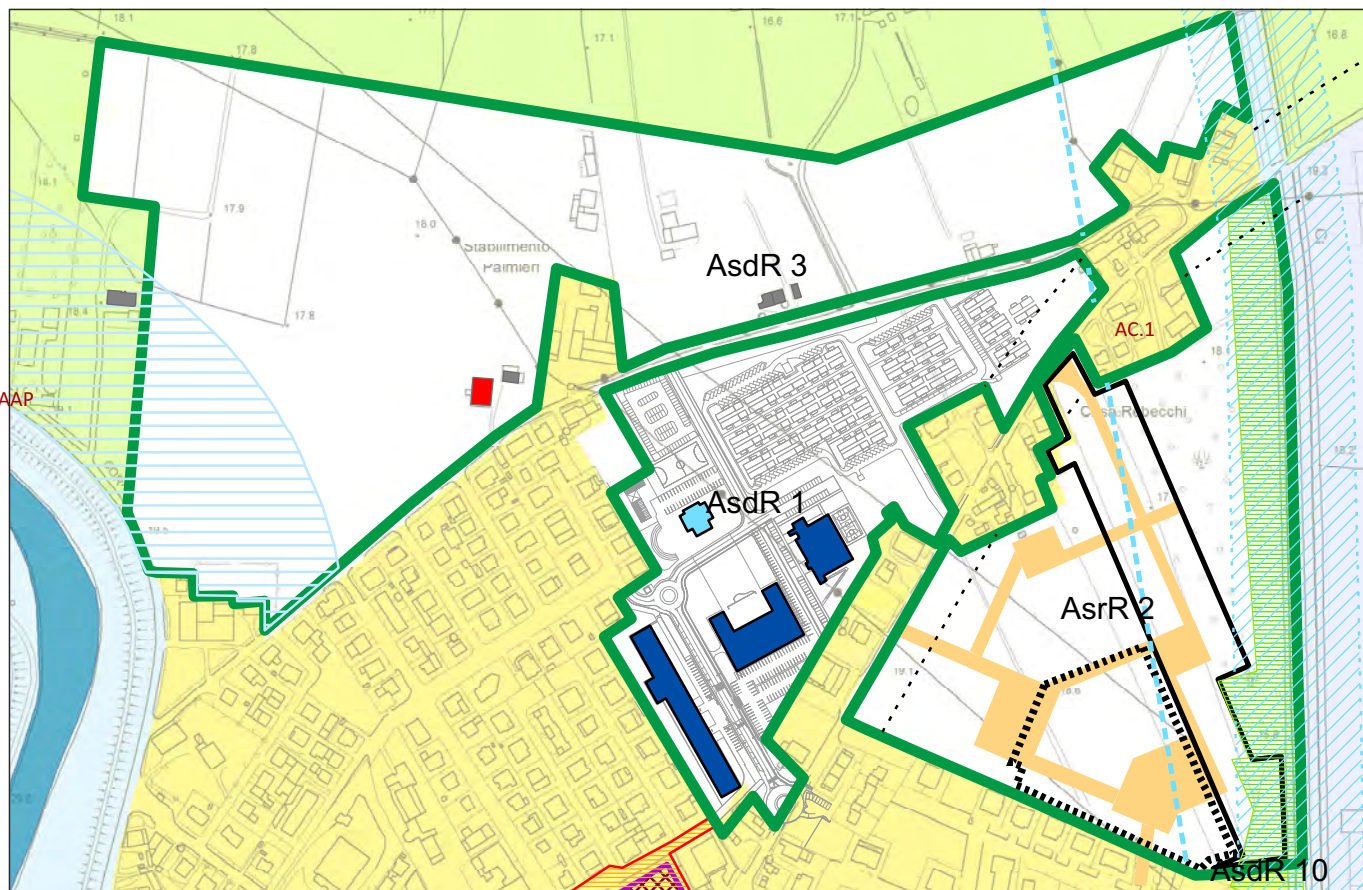


ESTRATTO RUE



ESTRATTO PdR

**LEGENDA**

parco del Sabioncello

spazio stradale con misure
di moderazione del traffico

schema insediativo



piano urbano attuativo

area preferenziale delle eventuali
delocalizzazioni di edifici non ricostruibili in loco

passerella ciclo-pedonale



perimetro ambito strategico

AsdR 2 Ambito per la nuova edificazione di Concordia

L'ambito strategico AsdR 2 fa anch'esso parte della strategia "Metabolizzare il cambiamento-verso una nuova struttura urbana" e, al pari dell'ambito AsdR 1, è compreso nel PSC vigente all'interno dell'ambito di nuova edificazione AN1.

La tavola 1 riporta, per l'ambito AN1, l'estratto della tavola RUE di individuazione degli ambiti (tavola RUE1.4), e per la stessa area, l'estratto del Pdr.

Il Pdr suddivide l'Ambito AN1 in tre Ambiti Strategici a diversa funzione urbana,. In tale contesto l'AsdR2 è destinato ad accogliere le future espansioni insediative del centro capoluogo.

Occorre ricordare che l'Ambito AN1 del vigente PSC era destinato ad accogliere pressoché tutta la nuova edificazione del centro capoluogo. Il dimensionamento delle previsioni insediative per quest'ambito quantificava l'espansione in 465 alloggi necessari ad ospitare una popolazione di 1023 abitanti sulla base di una dimensione media dell'alloggio pari a 130 mq, un indice di utilizzazione territoriale di 0,6 mq/mq e una dotazione territoriale di 72 mq/abitante.

OBIETTIVI

Il monitoraggio dell'andamento demografico di Concordia a circa 10 anni dalla previsione demografica sottesa al PSC vigente, basata su informazioni del 2004-2005, porta alle seguenti considerazioni:

- la previsione di aumento della popolazione concordiese fino a 10.000 abitanti, con un incremento di 1900 abitanti circa da raggiungere entro il 2020, non appare in linea con gli andamenti reali. La popolazione al Censimento 2011 risultava di 8.968 individui e presentava un trend decrescente per la forte prevalenza dei decessi sulle nascite non sufficientemente compensati dalle nuove iscrizioni anagrafiche. Gli effetti del sisma hanno ulteriormente accelerato il trend negativo.
- Ne risulta sovradimensionata, nel vigente PSC, la previsione di una espansione residenziale di 860 alloggi da realizzare in aree di nuova edificazione oltre ad ulteriori 130 alloggi da realizzare negli ambiti consolidati.

LOCALIZZAZIONE E CARATTERI DIMENSIONALI

L'AsdR2 ha forma di triangolo irregolare. Esso è compreso tra via Martiri, che segna il confine Ovest, il canale Sabbioncello che segna il confine est e il fronte dell'espansione consolidata di Concordia che segna il confine sud. L'area misura 111.450 mq e presenta una urbanizzazione discontinua, peraltro di modesta entità, in fregio alla via Martiri.

La presenza del Sabbioncello e del parco urbano delle sue rive conferiscono a quest'ambito caratteri e potenzialità di risorsa insediativa di qualità elevata. Per assicurare una favorevole utilizzazione di tali potenzialità il Pdr accompagna la previsione degli interventi previsti nell'Ambito AsdR2 con la elaborazione di uno schema di assetto urbano in grado di orientare nel tempo la futura utilizzazione dell'area. L'obiettivo è quello di evitare l'espansione della maglia indifferenziata di villette isolate, ciascuna in mezzo al suo lotto promuovendo un modello di urbanizzazione più articolato e in grado di contrastare la tendenza a densità insediative eccessivamente basse.

PREVISIONI DEL PDR

Il Pdr registra gli andamenti demografici sopra richiamati concentrando nell'AsdR2 le prospettive di nuova urbanizzazione del centro capoluogo prevedibili per i

- prossimi 10 anni. Utilizzando i medesimi parametri urbanistici del vigente PSC, l'area in questione che ha una estensione di 111.450 mq, potrebbe ospitare circa 300 abitanti e consentire la realizzazione di circa 136 alloggi. Si tratta di previsioni del tutto adeguate a rispondere all'attuale dinamica demografica.
- Il Pdr introduce, in variante al PSC, un indice di utilizzazione territoriale di 0,8 mq/mq qualora gli interventi utilizzino tipologie edilizie a schiera. L'incremento di capacità insediativa così ottenuto, che non potrà riguardare più del 30% dell'area urbanizzata, potrà far fronte anche a situazioni, peraltro desiderabili, di ripresa della dinamica demografica.
- Una parte di tale capacità insediativa è stata recentemente assegnata, attraverso il POC entrato in vigore nel marzo 2014, al nuovo insediamento "Le ville" che prevede la localizzazione di 17 edifici per complessivi 4.600 mq di SC (Circa 35 alloggi considerando una dimensione media di 130 mq/alloggio) Nell'intervento è prevista la realizzazione di due palazzine di ERS per circa 800 mq. Tale previsione del POC dovrà essere attuata attraverso un PUA che dovrà registrare le varianti al POC introdotte dal Pdr nella schema della viabilità.
- Le previsioni di Pdr per l'AsdR 2 sono riportate nella tavola 2. Il disegno urbano proposto articola lo spazio attraverso un sistema di viali alberati e di piazze che raccordano in una rete continua il parco del Sabbioncello, gli spazi verdi pubblici e privati, fino alla via Martiri che costituisce in ogni caso l'asse principale per l'accessibilità dell'Ambito. Tale asse è destinato a perdere le sue caratteristiche di attraversamento obbligato quando verrà realizzata la tangenziale sud, che fa parte delle opere connesse all'autostrada Cispadana.
- La parte dell'area più prossima al margine della urbanizzazione consolidata e, al tempo stesso, al Sabbioncello e alle sue fasce verdi è indicata come area di preferenziale "atterraggio" della eventuale delocalizzazione volumi che non potessero essere ricostruiti in loco. Si tratta di eventualità che ad oggi non si è manifestata, ma che potrebbe manifestarsi in futuro.
- **MODALITA' DI ATTUAZIONE**
- L'attuazione delle previsioni di Pdr dovrà avvenire mediante POC e PUA.
- Lo schema della viabilità e dell'assetto dello spazio pubblico assume valore di indirizzo ai fini del Documento programmatico per la qualità urbana che deve far parte del POC ai sensi dell'art. 30, comma 2, punto a.bis, della LR 20/2000