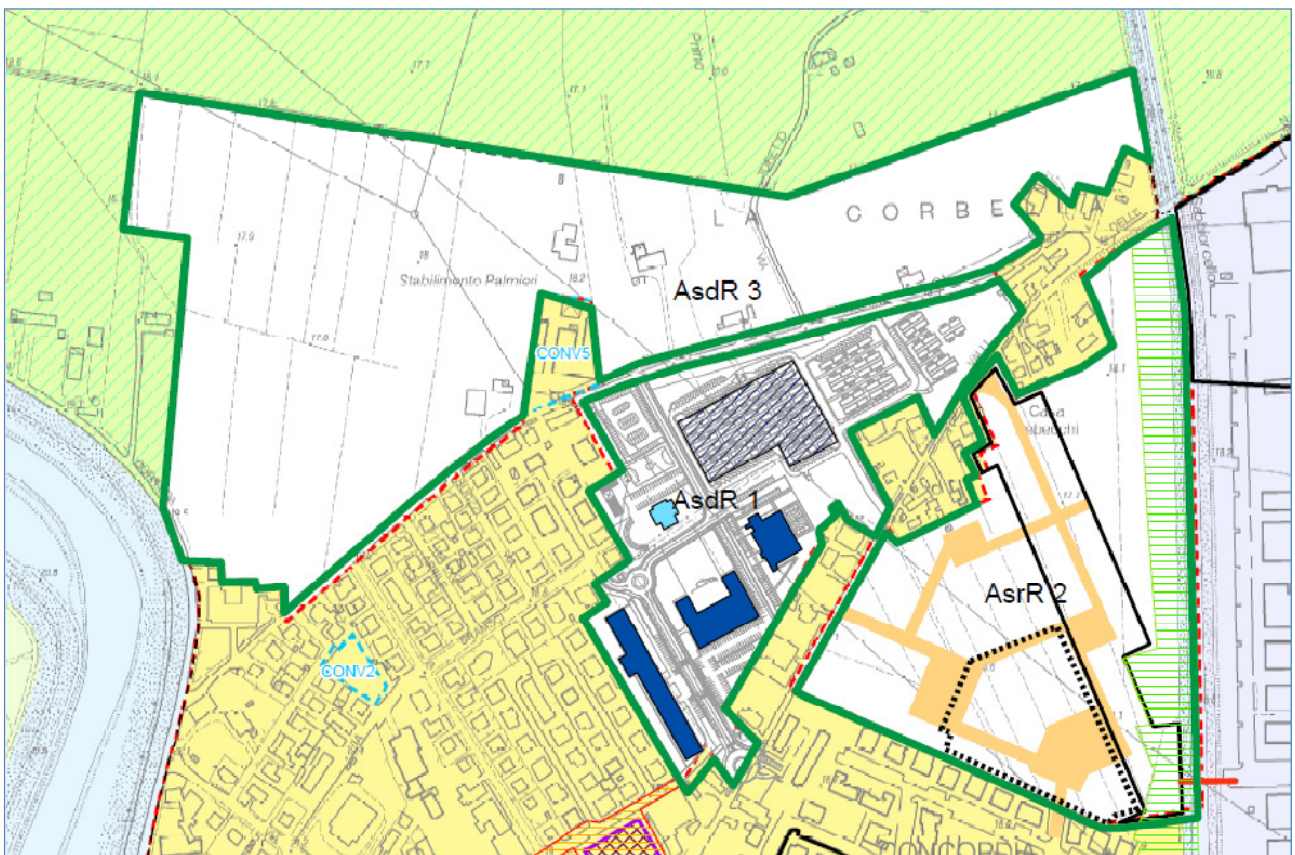


ESTRATTO PSC



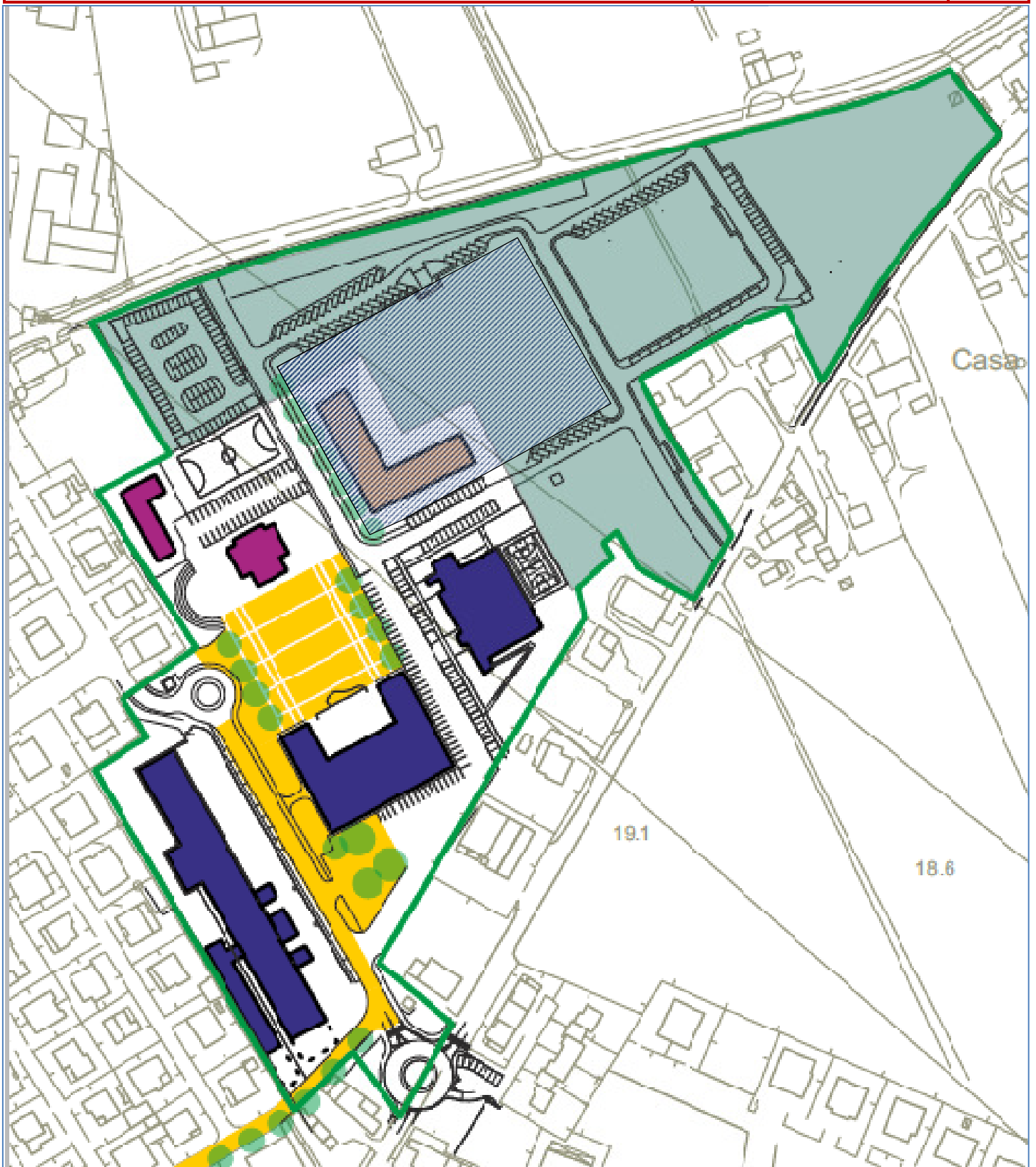
ESTRATTO PDR



**LEGENDA**

- Verde attrezzato
- piazza pedonale
- viabilità di progetto

- servizi pubblici
- 1 scuola
- 2 municipio
- 3 chiesa
- 4 palestra
- moduli abitativi temporanei

**LEGENDA**

- |  |  |   |                            |   |  |
|--|--|---|----------------------------|---|--|
|  | verde attrezzato   |  | centro scolastico          |  | nuovo polo scolastico<br>area per dotazioni territoriali |
|  | spazio stradale con misure<br>di moderazione del traffico  |  | centro religioso           |    | edilizia sociale   |
|  | area protezione civile ad uso<br>manifestazioni all'aperto |  | modulo scolastico demolito |   |  |
|  | perimetri ambito strategico                                |   |                            |   |  |

### AsdR1 Piazza 29 Maggio e dintorni

Gli interventi per l'emergenza, localizzati al margine nord dell'abitato consolidato di Concordia, hanno occupato parte dell'ampio ambito AN1 destinato dal PSC vigente alla nuova edificazione.

La Scheda riporta, per l'ambito ASdR1, l'estratto della tavola del PSC vigente di individuazione degli ambiti (fig.1) e l'estratto della tavola di PDR P.1.4 (fig. 2)

Prendendo atto delle trasformazioni intervenute, il PDR abroga la scheda dell'Ambito AN1, suddividendo lo stesso in tre Ambiti Strategici a diversa funzione urbana, il cui perimetro è rappresentato nello schema di fig.3.

Nell'Ambito ASdR1, in considerazione dell'avvenuta esecuzione di interventi in via emergenziale, volti a corrispondere all'urgente fabbisogno di dotazioni territoriali per effetto degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, a compimento della sua trasformazione urbanistica, è prevista la futura realizzazione del polo scolastico. Di seguito vengono disciplinati gli obiettivi, le finalità, gli indirizzi, le modalità attuative e le relative prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Per l'Ambito in oggetto, in particolare, si prevede:

- a) la ri-funzionalizzazione dell'edificio del nuovo Municipio come sede del polo scolastico che sarà formato in parte dalle attuali aule prefabbricate ed in parte dall'edificio oggi sede del Municipio, opportunamente riorganizzato e dal completamento di cui al punto g);
- b) la riorganizzazione degli accessi al polo scolastico attraverso l'approntamento di adeguati spazi di attesa all'esterno della scuola e la definizione di misure volte a garantire condizioni di sicurezza per il movimento pedonale e ciclistico;
- c) il collegamento tra gli accessi al polo scolastico ed una rete di itinerari pedonali e ciclabili, funzionali a promuovere formule come bici-bus o pedi-bus;
- d) l'eliminazione dell'aula terminale dell'attuale sede scolastica, al fine di superare la strozzatura attualmente esistente nel passaggio tra via Pederzoli e via del Volontariato;
- e) la piena accessibilità ciclistica a tutti i fruitori del polo scolastico attraverso l'approntamento di misure volte a favorire la continuità con l'asse di viale Garibaldi;
- f) la ridefinizione della viabilità di connessione tra piazza 29 Maggio e via Martiri al fine di evitare il passaggio del traffico tra gli elementi prefabbricati e l'ex municipio, assicurando comunque un'efficiente accessibilità automobilistica al polo scolastico;
- g) il mantenimento dell'area a disposizione della Protezione Civile e la localizzazione di una piccola schiera di abitazioni al margine dell'attuale area PMAR, tali da costituire il lato mancante di piazza 29 Maggio, e individuazione di un lotto da destinare al completamento del polo scolastico;
- k) la trasformazione della Chiesa parrocchiale in strutture per attività religiose, culturali e ricreative.

#### a) Aspetti ambientali

- 1a) la parte più occidentale, ricade all'interno della macrounità del Secchia tra le aree arginali (sostanzialmente coincidente con il vincolo di tutela dei 150 m. dal fiume del D.Lgs. 42/04, art. 142 lettera c); è altresì ricompresa tra le aree ad elevata pericolosità idraulica (A.1) di cui all'art. 43 co. 1,2,3,4 e 6 del PTCP;
- 1b) l'area nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture (strade, linee elettriche MT e bt, canali misti irrigui e scolanti, condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura);
- 1c) particolarmente significativa è la presenza di emergenze naturali quali il canale Sabbioncello ed il fiume Secchia ;
- 1d) la capacità d'uso dei suoli agricoli: i terreni presentano suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola.

**b) Dotazioni infrastrutturali**

- b1) L'ambito ASdR1 è attraversato da due assi viari principali di rango comunale, denominati via Paglierine e via Martiri della Libertà. La via Paglierine, che collega via Corriera con via Martiri, ha una sezione media contenuta (circa m. 5/8) ed è stata recentemente oggetto di una variante di tracciato con inserimento di una rotonda all'intersezione con via Martiri. Tale variante ha rimosso gli elementi di pericolosità e di difficoltà di transito già registrati dal PSC vigente. Via Martiri costituisce l'attuale itinerario di attraversamento del capoluogo e non presenta particolari situazioni di pericolosità;
- b2) Relativamente alle infrastrutture a rete, l'ambito ASdR1 è attualmente attraversato dai seguenti impianti:
- b2.1) linee elettriche aeree MT (lungo la via Paglierine si trova anche una stazione di trasformazione);
  - b2.2) condotta principale MP di distribuzione del gas che corre ai margini di via Paglierine fino all'altezza della via Toretto, per poi dirigersi verso est fino alla via Martiri per innestarsi sull'altra condotta MP che corre lungo la via Martiri stessa sia verso nord che verso sud;
  - b2.3) dorsale principale della rete acquedottistica che transita in via Martiri della Libertà dall'incrocio con via Dante/via per Mirandola fino al Sabbioncello e oltre verso Fossa;
  - b2.4) lungo la via Paglierine e la via Martiri vi sono collettori fognari per acque miste; il quartiere di nord ovest, attestato lungo le vie Buozzi, Cavazza, Gramsci, Pederzoli ha sistemi di collettamento prevalentemente misti che adducono alla condotta TRAP 66x50 di via Agnini; il quartiere di nord est lungo le vie Paganini, Frescobaldi, Mascagni Allegri ha invece un sistema di raccolta separato che collette alla condotta CIRC DN 600 in pressione di via Vivaldi
  - b2.5) è attraversato nella parte sud-ovest tra la via Paglierine e la via Martiri, dal tracciato tombato del canale Dugale Primo.

**c) Criticità**

L'ambito ASdR1 è caratterizzato dalle seguenti criticità:

- c1) Pericolosità idraulica locale: la parte più occidentale dell'ambito, ricade in territorio interessato da aree arginali e golene vecchie, ossia in una zona in cui, in caso di rotta o tracimazione del Secchia, le aree vengono investite dalle acque con la loro maggiore energia. Tuttavia non tendono ad essere allagate in maniera permanente in quanto i gradienti idraulici, mediamente più alti, indirizzano il deflusso delle acque verso le valli. La rimanente parte dell'ambito, ricade su dossi di pianura, ossia nelle aree a minore pericolosità idraulica locale.
- c2) Pericolosità sismica locale: in generale si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato costituiti soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più rigidi e che ingenerano effetti sismici locali più contenuti. La zonazione microsismica del PDR ne regola modalità di analisi.
- c3) Pericolosità geotecnica: l'ambito è caratterizzato da terreni del primo substrato costituiti soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più resistenti.
- c4) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c5) Beni geomorfologici, dossi di pianura: la parte orientale dell'ambito ricade su dossi di pianura che rappresentano un elemento non solo paesaggistico, ma anche storico testimoniale tale da essere considerati dei beni geomorfologici, o geotopi,

suscettibili di tutela o comunque di conservazione. Essendo il valore di tali elementi morfologici correlato alla loro forma, ne consegue la loro estremamente elevata vulnerabilità nei confronti delle trasformazioni urbanistiche che si configurano come modificatrici del paesaggio.

- c6) Nei riguardi dei valori paesaggistici, l'ambito presenta fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità connessi in particolare alla presenza di fenomeni di antropizzazione: tuttavia canali quali il Dugale Primo e il Sabbioncello oltre naturalmente al fiume Secchia, costituiscono importanti presenze.
- c7) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e la capacità d'uso dei suoli agricoli porta a definire, per la maggior parte del territorio dell'ambito in questione, una vocazionalità edificatoria collocabile nella categoria delle "aree edificabili con restrizioni";
- c8) Il reticolo viario esistente, imperniato sulle vie Paglierine e Martiri della Libertà, in certi momenti, denota una certa difficoltà a smaltire i flussi di traffico veicolare generati non solo dai limitrofi quartieri residenziali, ma anche da movimenti in attraversamento sulla direttrice Vallalta, S.Giovanni del Dosso, S. Giacomo / S.Giovanni, Novi, Carpi, ossia sulla s.p. 7 diramazione S.Giacomo e sulla s.p. 8 direzione Novi.

#### **d) Condizioni per lo sviluppo sostenibile**

Ai fini della sostenibilità si prescrivono le misure e i criteri progettuali e attuativi di seguito indicati.

- d.1) prevedere fasce di verde paesaggisticamente connotative lungo i corsi d'acqua (compatibilmente con le esigenze di riduzione del rischio idraulico e in accordo con i Consorzi di Bonifica gestori): in particolare lungo i bordi del Dugale Primo e del Sabbioncello (anche ai fini della realizzazione del parco fluviale). Le sistemazioni a verde pubblico dovranno favorire la valorizzazione degli elementi vegetazionali, faunistici, storici e paesaggistici che caratterizzano queste emergenze idriche.
- d.2) In prossimità delle via Paglierine, Martiri della Libertà e delle altre strade d'ambito principali come individuate dal POC, dovranno realizzarsi fasce di ambientazione ai sensi del comma 7 art. A-5 LR 20/2000, quali opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture viarie sul territorio circostante e sull'ambiente.
- d.3) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere tipologie edilizie della casa singola, preferibilmente abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di tre piani abitabili fuori terra (Su), oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa). In coerenza con le tipologie edilizie previste e con il numero massimo di piani ammesso, il RUE indicherà l'altezza massima consentita e i criteri per il computo. Il POC, solo in casi specifici e determinati, può motivatamente proporre altezze maggiori, mai oltre i quattro piani abitabili fuori terra.
- d.4) Prescrizioni di natura idrogeologica e geotecnica:
  - d4.1) Si indica come elemento prevalente la sicurezza idraulica e quindi il mantenimento della futura evoluzione insediativo-infrastrutturale sulle parti topograficamente alte.
  - d4.2) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree (dossi di pianura e aree arginali antiche, aree arginali, golene e golene vecchie), possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
  - d4.3) Per la prevenzione dei fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismi-

- che dovranno essere preventivamente condotte le indagini locali previste dalle norme di micro zonazione sismica
- d4.4) In queste zone (dossi di pianura e aree arginali antiche) gli scarichi fognari devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, occorre contenere e limitare il più possibile gli incrementi di superfici impermeabilizzate.
- d.5) Per perseguire scopi di tutela e preservazione dei dossi di pianura, ove questi siano ancora leggibili, la realizzazione degli interventi deve avvenire in modo da salvaguardarne la morfologia, la continuità e la percezione paesaggistica, che non deve essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- d.6) La via Martiri dovrà assumere prioritariamente il ruolo di strada urbana attraverso la riduzione del traffico di attraversamento con particolare riguardo alla soppressione del traffico pesante: ciò consentirà anche di migliorare la qualità dell'aria e ridurre i livelli di inquinamento acustico. Obiettivo questo raggiungibile in seguito alla realizzazione della Cispadana, e della relativa viabilità di supporto,
- d.7) Tutti gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso di edifici o eventuali proposte di nuovi insediamenti compatibili con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposti a verifica del clima acustico o di impatto acustico così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. La previsione di impatto acustico si estende anche alla sola immissione sul territorio di fonti sonore ed attività temporanee. Sono fatte salve le attività che godono di autorizzazione in deroga concesse dal Sindaco come previsto dalla normativa vigente in tema di inquinamento acustico.
- d.8) L'incremento della superficie impermeabile deve essere valutato dal POC, dai PUA e dai PDC convenzionati, in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale e compensato secondo il principio dell'invarianza idraulica.
- d.9) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere la separazione dei collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere da quello delle condotte drenanti destinate alla raccolta delle acque bianche, quest'ultime da dimensionarsi adeguatamente; dovranno sempre prevedersi anche sistemi di deflusso delle acque alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali con cisterne di accumulo e recupero per usi non pregiati, dispersione sul suolo in loco (Delib. G.R. 286/2005 Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia, punto 3.5). Il RUE disciplina la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- d.10) Il sistema fognario d'ambito delle acque bianche è definito nelle sue caratteristiche e nel dimensionamento di massima già in sede di POC e di PUA: orientativamente, sulla base di una prima simulazione, si ipotizzano alcuni collettori principali di notevole diametro (circolari o scatolari) con pendenze dell'ordine dell'uno per mille. Il recapito finale è individuato nel Dugale Primo, da raggiungere con un collettore capace di scaricare circa 300 l/sec, pari a circa 10 l/sec per ettaro di superficie; previo parere del Consorzio di bonifica territorialmente competente. Sarà compito dei PUA definire nello specifico le caratteristiche di tali opere.
- d.11) Le acque nere devono sempre recapitare nel collettore fognario che adduce all'impianto di depurazione esistente, nei modi e nei termini come indicato dall'azienda gestore del sistema fognario

- d.12) Deve prevedersi il prolungamento della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa fino al capoluogo.
- d.13) Si rende necessaria la realizzazione di una nuova linea MT denominata "Cordia" in partenza dalla futura CP di Fossoli; nello specifico per l'alimentazione dell'ambito in oggetto si dovranno eseguire limitate modifiche alla rete esistente tramite costruzione di cabine MT/bt; il POC dovrà definire precisi accordi temporali con l'ente/azienda realizzatore delle suddette linee in modo da coordinarne la esecuzione con l'attuazione delle opere edilizie ammesse negli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR).
- d.14) Le aree e superfici a verde di cui alle precedenti lettere d.1) e d.2) possono rientrare tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art. 73 delle norme del PSC.
- d.15) Considerata la presenza di una falda freatica, alimentata dalla superficie, posta a bassa profondità (soggiacenza spesso dell'ordine dei 2 e 4 m da p.c.) e riconosciuta pressoché in gran parte del territorio comunale, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi.
- d.16) Dalle considerazioni fatte in merito all'elaborazione dei risultati delle indagini geognostiche si ritiene possibile l'adozione pressoché in quasi tutte le aree, di fondazioni superficiali sia continue che a plinto, con profondità di posa non inferiore a 0,8-1 m dal piano di campagna. Nel caso di interventi edilizi che comportino la trasmissione di elevati carichi sul terreno, è possibile il ricorso a fondazioni profonde, soprattutto nell'eventualità che gli approfondimenti geognostici evidenzino condizioni litotecniche non spazialmente omogenee.
- d.17) Nella realizzazione degli interventi dovranno sempre rispettarsi le indagini e prescrizioni riportate nella specifico capitolo dedicato all'ambito, contenuto nella "Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC"
- d.18) Le opere di cui alle precedenti lettere d.8) d.9) d.10),d.11), oltre ai relativi allacciamenti generali alle dorsali principali, in coerenza con le disposizioni di cui al comma 3 art. A-23 della LR 20/200, sono da considerare opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, analogamente alle altre indicate al comma 2 art. A-23 della LR 20/2000, la cui realizzazione è a totale carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.
- d.19) Le opere di cui alle precedenti lettere d.1) e d.2) sono da annoverarsi tra le attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, la cui realizzazione dovrà essere prevista dal POC e avvenire contemporaneamente o preventivamente agli interventi ammessi nell'ambito, anche attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000 (vedi Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali"). Le relative aree dovranno in ogni caso essere cedute gratuitamente dai privati e dai soggetti attuatori attraverso la convenzione da sottoscrivere con il Comune disciplinante gli interventi all'interno dei PUA e dei PDC convenzionati.
- d.20) Attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o



con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000, il POC dovrà valutare la possibilità di porre a carico dei privati e soggetti attuatori che realizzeranno gli interventi edilizi entro questi ambiti, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC.

#### e) Obiettivi

L'AsdR 1 fa parte delle azioni della strategia "Metabolizzare il cambiamento-verso una nuova struttura urbana". Nel contesto di tale strategia, obiettivo del PDR è la piena integrazione del nuovo polo di servizi nella struttura urbana consolidata, così da richiamare le opere per l'emergenza a collaborare con la più generale strategia di ri-vitalizzazione di Concordia e del suo Centro storico. A tal fine l'integrazione, pienamente attuata quando le fondamentali funzioni civiche qui localizzate saranno tornate alla loro sede nel Centro storico, comporta cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici, riorganizzazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità, ri-definizione del margine urbano consolidato.

Nello schema di figura 4 è rappresentata l'attuale configurazione dell'assetto insediativo. Nell'area, sono stati localizzati:

- il lungo corpo dei moduli prefabbricati delle nuove scuole
- il nuovo Municipio
- la nuova chiesa e le relative attrezzature parrocchiali,
- alle spalle della nuova chiesa è localizzato un campo per il gioco del calcio
- la nuova palestra.

L'insieme di tali edifici, organizzato intorno al fulcro dell'ampia piazza 29 Maggio, è attrezzato con una ampia dotazione di parcheggi e bordure di aiuole.

Circa il 50% dell'area è occupato dai moduli abitativi prefabbricati provvisori (PMAR), destinati, secondo le previsioni regionali, ad esaurire la loro funzione entro i prossimi due anni. Si tratta di un'area completamente infrastrutturata che tuttavia anche dopo la rimozione dei PMAR è destinata rimanere a disposizione della Protezione Civile per far fronte alle eventuali situazioni di emergenza e al completamento del polo scolastico.

A completamento delle attuali sistemazioni dell'area è stata realizzata la riconfigurazione dell'innesto tra via Paglierine e via Martiri attraverso una variante di tracciato e una nuova rotonda. L'intervento risolve l'annoso problema del restringimento della carreggiata nell'attraversamento del piccolo nucleo abitato posto poco prima dell'attraversamento del canale Sabbioncello. Al tempo stesso l'intervento configura l'innesto su via Martiri della viabilità del nuovo insediamento "Le Ville" previsto dal POC recentemente entrato in vigore nel marzo 2014.

**f) Modalità di attuazione**

Gli interventi nell'ASdR1 potranno essere attuati dall'Amministrazione mediante intervento diretto previa redazione di un progetto preliminare d'insieme unitario

**g) Elementi quantitativi e parametri urbanistici**

- a) Superficie complessiva dell'Ambito mq 78.500, di cui mq 74.000 per dotazioni territoriali;
- b) Capacità insediativa massima per residenza pari a mq 2.340, riservata alla realizzazione di nuove superfici ERS, intese quali edilizia a canone concordato non soggetto a riscatto;

**h) Funzioni ammesse**

- Attrezzature e spazi collettivi così come disciplinati dal RUE vigente;
- Funzioni residenziali volte esclusivamente a soddisfare il fabbisogno di ERS, quale edilizia a canone concordato non soggetto a riscatto;
- Attività commerciali o di servizio localizzate ai piedi degli edifici.