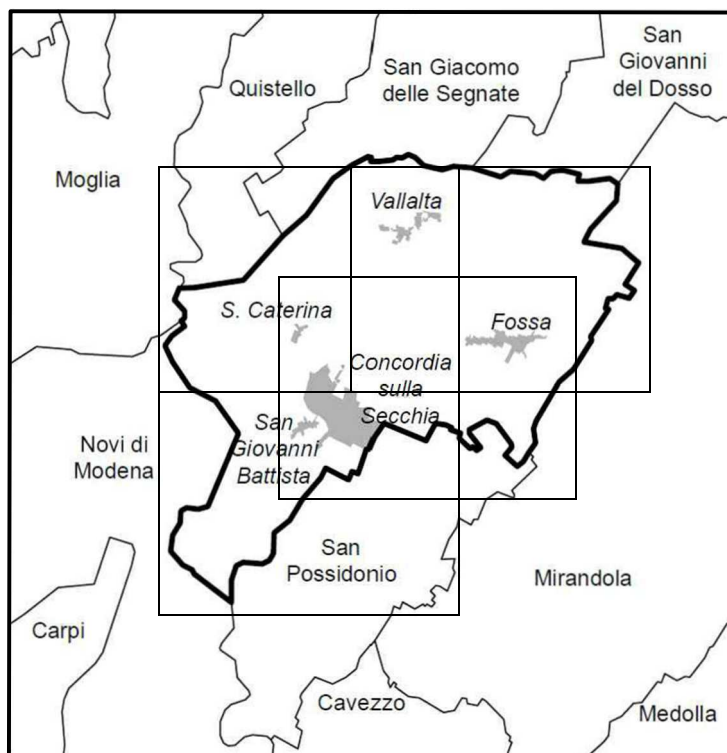




P.S.C.

Piano Strutturale Comunale



SCHEDE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

Ufficio di Piano

Elisabetta Dotti Clara Borsatti Simona Simonini

Adottato con D.C.C. n.22 del 31/03/2008

Controdedotto con D.C.C. n.70 del 26/10/2009

Approvato con D.C.C. n.23 del 20/04/2009

APRILE 2009

Aggiornamento dovuto a correzione di errori materiali
Determina n. 536 del 01/06/2010

LUGLIO 2017

Approvato con D.C.C. n.29 del 13/07/2017

PSC

SCHEDE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

TESTO COORDINATO

con le modifiche apportate alla versione adottata in sede di controdeduzioni

VARIANTE 1

Luglio 2017

INDICE:

PREMESSA	1
SCHEDE CON ELEMENTI PRESCRITTIVI:	3
CS.1 - Ambito urbano storico (Centro Storico) di Concordia e San Giovanni	5
- elementi descrittivi	5
- elementi valutativi e indirizzi	6
- elementi prescrittivi	8
CS.2 - Ambito urbano storico (Centro Storico) di Vallalta	11
- elementi descrittivi	11
- elementi valutativi e indirizzi	12
- elementi prescrittivi	13
AC.1 - Ambito urbano consolidato di Concordia	16
- elementi descrittivi	16
- elementi valutativi e indirizzi	17
- elementi prescrittivi	20
AC.2 - Ambito urbano consolidato di Fossa	25
- elementi descrittivi	25
- elementi valutativi e indirizzi	26
- elementi prescrittivi	27
AC.3 - Ambito urbano consolidato di Vallalta	32
- elementi descrittivi	32
- elementi valutativi e indirizzi	33
- elementi prescrittivi	34
AC.4 - Ambito urbano consolidato di Santa Caterina	37
- elementi descrittivi	37
- elementi valutativi e indirizzi	38
- elementi prescrittivi	39
AC.5 - Ambito urbano consolidato di San Giovanni	42
- elementi descrittivi	42
- elementi valutativi e indirizzi	43
- elementi prescrittivi	44
AR.1 - Ambito da riqualificare sud di Concordia	48
- elementi descrittivi	48
- elementi valutativi e indirizzi	50
- elementi prescrittivi	53
AN.1 - Ambito per nuovi insediamenti di via Paglierine / via Martiri di Concordia	61
- elementi descrittivi	61

- elementi valutativi e indirizzi	63
- elementi prescrittivi	65
AN.2 - OMISSIS	72
AN.3 e AN.4 - Ambiti per nuovi insediamenti di Fossa	73
- elementi descrittivi	73
- elementi valutativi e indirizzi	74
- elementi prescrittivi	75
AN.5 e AN.6 - Ambiti per nuovi insediamenti di Vallalta	81
- elementi descrittivi	81
- elementi valutativi e indirizzi	82
- elementi prescrittivi	83
AN.7 - Ambiti per nuovi insediamenti di San Giovanni	89
- elementi descrittivi	89
- elementi valutativi e indirizzi	90
- elementi prescrittivi	91
APC.1 e APC.2 - Ambiti specializzati per attività produttive comunali esistenti di Concorida	97
- elementi descrittivi	97
- elementi valutativi e indirizzi	98
- elementi prescrittivi	100
APC. 3 - Ambito Specializzato per attività produttive di nuovo insediamento di Concordia	104
- elementi descrittivi	104
- elementi valutativi e indirizzi	106
- elementi prescrittivi	108
APC. 4 - Ambito Specializzato per attività produttive di nuovo insediamento per mecatronica agricola e funzioni innovative di Concordia	115
- elementi descrittivi	115
- elementi valutativi e indirizzi	116
- elementi prescrittivi	119
TERRITORIO RURALE - Ambiti del territorio rurale	126
RIEPILOGO DELLE QUANTITA' PRESCRITTE IN TU E TUZ E DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	131

PREMESSA

Le caratteristiche di ogni singolo ambito o macroambito in cui è stato suddiviso il territorio comunale sono esaminate attraverso schede di analisi: il raggruppamento per macroambito è stato fatto ogni volta si è ritenuto di dover descrivere una parte del territorio comunale con evidenti caratteristiche di unitarietà e in cui le varie problematiche e i singoli aspetti potevano più idoneamente trovare la loro sintesi ove affrontati in maniera coordinata.

In coerenza con quanto disposto con Delib. C.R. n.173/2001 citata, le Schede contengono indicazioni specifiche sulle caratteristiche urbanistiche dimensionali e funzionali degli ambiti/macroambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile. In particolare riguardano:

- il fabbisogno complessivo e la consistenza insediativa, nelle diverse articolazioni funzionali, con l'indicazione generale delle quote da assegnare al territorio urbanizzato, a quello da sottoporre a riqualificazione urbana e a quello da urbanizzare;
- l'individuazione degli ambiti del territorio urbanizzato e suscettibile di urbanizzazione con le prime indicazioni urbanistico funzionali e con la definizione degli obiettivi prestazionali di qualità e salubrità da conseguire;

Per ogni ambito/macroambito si è pervenuti ad una maggiore definizione delle caratteristiche delle dotazioni territoriali previste, anche con riguardo alla loro concreta realizzabilità, tenuto conto delle indicazioni dell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali"

Le Schede riguardano i seguenti ambiti o macroambiti:

CS.1 - Concordia: Scheda d'ambito. Ambito urbano storico (Centro Storico) di Concordia e San Giovanni

CS.2 - Vallalta: Scheda d'ambito. Ambito urbano storico (Centro Storico) di Vallalta

AC.1 - Concordia: Scheda d'ambito. Ambito urbano consolidato di Concordia

AC.2 - Fossa: Scheda d'ambito. Ambito urbano consolidato di Fossa

AC.3 - Vallalta: Scheda d'ambito. Ambito urbano consolidato di Vallalta

AC.4 - S. Caterina: Scheda d'ambito. Ambito urbano consolidato di S. Caterina

AC.5 - S. Giovanni: Scheda d'ambito. Ambito urbano consolidato di S. Giovanni

AR.1 - Concordia: Scheda d'ambito. Ambito da riqualificare sud di Concordia

AR.2 - OMISSIS

AN. 1 - Concordia: Scheda d'ambito. Ambito per nuovi insediamenti via
Paglierine/via Martiri di Concordia

AN.2 - OMISSIS

AN.3 - AN.4 - Fossa: Scheda di macroambito. Ambiti per nuovi insediamenti di
Fossa

AN.5 - AN.6 - Vallalta: Scheda di macroambito. Ambiti per nuovi insediamenti di
Vallalta

AN.7 - San Giovanni: Scheda d'ambito. Ambito per nuovi insediamenti di San
Giovanni

APC.1- APC.2 - Concordia: Scheda di macroambito. Ambiti specializzati per
attività produttive comunali esistenti di Concordia

APC.3 - Concordia: Scheda d'ambito. Ambito specializzato per attività produttive di
nuovo insediamento di Concordia

APC.4 - Concordia: Scheda d'ambito. Ambito specializzato per attività produttive di
nuovo insediamento per la meccatronica agricola e funzioni innovative di
Concordia

**Si precisa che ogni riferimento al PTCP contenuto nelle presenti Schede
d'ambito, ove non diversamente specificato, si intende sempre riferito al PTCP
approvato con delibera di G.R. n. 1864 del 26/10/1998 e n. 2489 del 21/12/1999.**

SCHEDA CON ELEMENTI PRESCRITTIVI

CS.1**Scheda d'ambito**

AMBITO URBANO STORICO (CENTRO STORICO)
DI CONCORDIA E S. GIOVANNI

ELEMENTI DESCRITTIVI**1. Localizzazione**

Costituisce il tessuto di antica formazione di Concordia e San Giovanni e comprende l' "ambito urbano storico - Centro Storico", individuato ai sensi dell'art. A-7 della LR 20/2000.

Complessivamente l'ambito considerato occupa una superficie territoriale di circa mq. 210.000 di cui mq. 86.000 per dotazioni urbane esistenti e/o confermate.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo**a) aspetti ambientali:**

- ricade all'interno della macrounità del Secchia tra le aree arginali, maggior parte in aree ad elevata pericolosità idraulica A-1 (PTCP art. 43 co. 1, 2, 3, 4 e 6) restante minor parte (ad est) in aree ad elevata criticità idraulica, aree a rapido scorrimento A-3 (PTCP art. 43 co. 1, 4, 5 e 6);
- l'intero ambito è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche MT e bt., condotta gas metano, dorsali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono, ...), e presenta un'elevata densità abitativa;
- è definito ad ovest e sud dal fiume Secchia e dall'area parrocchiale di San Giovanni; ad est dalle vie Mazzini, della Resistenza e Carducci, a nord da via Dante.

b) caratteristiche insediative:

- il centro storico ha una morfologia urbana strettamente relazionata alla presenza del fiume (caratteristico andamento curvilineo che segue il profilo del corso d'acqua) ed alla rete dei percorsi che solcavano la bassa pianura (percorsi matrice, percorsi secondari sott'argine, percorsi di spina);
- generalmente prevalgono tipologie della casa a schiera e in linea a non più di tre piani fuori terra, con presenze di edifici specialistici spesso di grande pregio e caratterizzazione storico architettonica;
- è l'ambito in cui, più di ogni altra parte del territorio comunale, si esprimono forti connotazioni culturali e storiche e in cui sono presenti edifici e manufatti di rilevante interesse, spesso sottoposti a politiche di tutela, valorizzazione e a vincoli conservativi.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- il territorio urbano considerato presenta senz'altro un'alta densità di servizi e attrezzature pubbliche: qui sono ubicate le principali attrezzature civili, culturali, oltre a parchi e giardini pubblici.
- relativamente alle infrastrutture l'area è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali sia le reti di distribuzione secondaria.

d) la mobilità:

- l'intero ambito considerato è attraversato con direzione nord-sud ed est-ovest da assi di viabilità principali che inducono flussi consistenti di traffico: via Martiri della Libertà-via Carducci-via per Novi registrano passaggi che variano dai 224 veicoli/ora di via Martiri ai 628 veicoli/ora di via Carducci (di cui 56 pesanti) e 684 veicoli/ora di via per Novi (di cui 60 pesanti); in particolare particolarmente gravosa è la situazione viaria sul ponte storico che, attualmente, è uno dei pochi attraversamenti del Secchia e pertanto convoglia numeroso traffico anche pesante.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: si segnala tuttavia la possibilità di inondazioni in caso di rotta o tracimazione del Secchia che investirebbe queste aree con energia, ma le cui acque non permarrebbero a lungo in quanto i gradienti idraulici, mediamente più alti, indirizzerebbero il deflusso verso le valli;
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: una limitata parte orientale dell'ambito ricade su dossi di pianura che rappresentano un elemento non solo paesaggistico, ma anche storico testimoniale suscettibile di tutela o comunque di conservazione, ma le cui tracce sono ormai inesistenti.
- d) Oltre al valore storico e culturale che esprime, l'ambito, presenta anche particolari valori paesaggistici, specie nei riguardi del fiume Secchia, che lo delimita a sud ed ovest, costituendo un'importante presenza che ha di fatto fortemente influito sulla sua conformazione morfologica;
- e) Il centro storico e in generale il patrimonio culturale che qui è certamente diffuso, devono indurre a particolari attenzioni sia in relazione alla conservabilità delle tracce e delle testimonianze storiche, sia nei riguardi delle funzioni e destinazioni collocabili.
- f) Si riscontrano situazioni di grande criticità dovute al forte attraversamento di flussi viari, anche pesanti, che determinano oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico: la realizzazione della Cispadana, ove avvenga ammettendo anche i collegamenti urbani (realizzazione complanarina), potrà arrecare sensibile miglioramento, con la possibilità di ripensare alla funzione delle strade ora interessate (si pensi al ponte storico), rivedendone anche l'assetto formale e dimensionale.
- g) I quartieri del centro storico di Concordia, per effetto delle notevoli pendenze che

caratterizzano i collettori fognari, nonostante la loro vetustà, non presentano problematiche idrauliche, ad eccezione del solo collettore PVC DE 400 di via Don Minzoni.

- h) Ciò che principalmente emerge quale fattore fortemente condizionante è che il principale collettore fognario per acque nere in PVC DE 315, posto su via per Mirandola, è caratterizzato da un funzionamento fortemente in pressione. Lo stato della tubazione non permette quindi consistenti nuovi allacci di acque nere, derivanti da futuri sensibili incrementi del carico insediativo, per cui si dovranno predisporre vie alternative di recapito verso il locale impianto di depurazione.
- i) Analogamente l'emissario per acque bianche, costituito da SCAT 150x100 e CIRC DN 140 posti in via per Mirandola, denuncia il limite strutturale della rete, nel senso che eventi pluviometrici che generano portate udometriche superiori a determinati valori (la portata massima "potenzialmente defluente" è pari a 3,150 m³/s, pari alla somma delle singole portate dei due collettori) possono provocare funzionamenti in pressione di alcuni collettori laterali e, nei casi più gravi, allagamenti ed esondazioni nelle zone altimetricamente più depresse. Occorre poi verificare che l'emissario riesca a scaricare le acque piovane nel canale ricevente (in questo caso il Dugale Zalotta) senza trovare livelli idrici allo sbocco tali da provocare funzionamento non autonomo dell'emissario stesso, con riduzione del volume d'invaso disponibile e fenomeni di rigurgito.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) All'interno del tessuto storico, occorre favorire il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione formale e funzionale degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti, specie nei riguardi del traffico di attraversamento
- c) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i maggiori carichi di acque meteoriche indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;
- d) Sul piano della viabilità comunale, la Cispadana, ove consenta anche spostamenti urbani, eviterà l'attraversamento del centro storico di S.Giovanni e di Concordia ai veicoli con direzione est-ovest, ossia sulla direttrice Mirandola-Novì e viceversa, e a quelli con direzione ovest-nord, ossia sulla direttrice Novì-Vallalta e viceversa; il secondo ponte sul Secchia favorirà azioni di riqualificazione delle strade comunali e del ponte storico, consentendo la realizzazione di collegamenti urbani tra le due parti dello stesso ambito storico, oltre a incentivare interventi di recupero e rifunzionalizzazione delle aree limitrofe e in particolare delle zone fluviali che potranno efficacemente assumere connotazioni di verde pubblico e di dotazioni territoriali, con utenza non solo comunale.
- e) Altro obiettivo che è da ritenersi strategico per favorire l'accessibilità all'intero macroambito considerato, è il potenziamento della rete dei percorsi ciclabili, nella

consapevolezza che così facendo non si persegue solo l'obiettivo del miglioramento dei collegamenti ma anche quello del miglioramento dell'ambiente, promuovendo sistemi certamente poco impattanti.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Riguardo al Centro Storico si applicano le disposizioni contenute nell'art. A-7 della LR 20/2000 (vedi anche articoli 33 e 34 PSC):
 - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - sono escluse rilevanti modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili aree e spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
 - si applicano le eccezioni di cui al comma 2 art. 34 delle norme di PSC
- b) Saranno da prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, lungo le principali direttrici di accesso al centro: via Martiri, via per Mirandola, via Carducci, via Dante e di collegamento tra Concordia e San Giovanni La realizzazione della Cispadana, dotata di accessibilità urbana, consentirà la ridefinizione di tali strade da destinare esclusivamente a funzioni propriamente residenziali.
- c) Esistono alcuni problemi di rumore prevalentemente dovuti all'attraversamento di traffico veicolare, tali problematiche dovranno essere monitorate e affrontate in sede di redazione dei piani di risanamento. Eventuali interventi di trasformazione della destinazione d'uso di edifici o eventuali proposte di insediamento produttivo compatibile con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposte a verifica del clima acustico e 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. Il RUE disciplina le caratteristiche acustiche degli edifici di nuova realizzazione, ristrutturazione o variazione di destinazione d'uso.
- d) 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; ma anche, ove possibile, sistemi di deflusso delle acque alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali (cisterne di accumulo, dispersione sul suolo, ecc.).
- e) La soluzione delle criticità del sistema fognario assume rilievo strategico al fine di pervenire ad assetti infrastrutturali efficaci ed efficienti; tra gli interventi da prevedere ha indubbia priorità la realizzazione di un nuovo emissario per acque

bianche in via per Mirandola, in grado di potenziare o sostituire quello esistente, consistente probabilmente nella costruzione di un collettore CLS DN 1600 o analogo.

- f) Analogamente diventano opere prioritarie per consentire future condizioni di sostenibilità insediativa:
- il potenziamento della rete acquedottistica con il prolungamento delle due dorsali principali di alimentazione dell'acquedotto (condotta Dn 150 dal comparto ex Kermar fino al capoluogo e della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa anch'essa fino al capoluogo)
 - il potenziamento della condotta del gas attualmente a servizio del comparto ex Kermar, fino al Sabbioncello per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantitativi energetici,
- g) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere il convogliamento delle acque nere alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente.

6. Modalità attuative

- a) Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell'ambito urbano storico – centro storico sono disciplinate dal RUE e dalla presente Scheda d'Ambito.
- b) Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno dell'ambito urbano storico sono attuate per intervento diretto, fatto salvo differenti indicazioni del POC, che potrà individuare sub-ambiti da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune (vedi art. 33 comma 6 delle Norme di PSC)
- c) L'ambito storico – Centro Storico è sottoposto alle prescrizioni del RUE e del POC; quest'ultimo in particolare provvederà a disciplinare gli interventi diretti al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale, alla riqualificazione e sviluppo delle attività economico e sociali, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio; il POC potrà individuare e disciplinare eventuali sub-ambiti e/o comparti attuativi da sottoporre a strumentazione esecutiva (PUA), anche attraverso i programmi di riqualificazione urbana di cui alla LR 19/1998, i progetti di valorizzazione commerciale e i programmi di intervento locale di cui alle LR n. 41/1998, n. 14/1999 e n. 20/2005 ed altre forme di attuazione.
- d) All'interno del POC si dovranno:
- individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia;
 - preferenziare azioni tendenti al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, allo sviluppo delle attività economiche e sociali, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva dell'ambito considerato mq. mq. 210.000 di cui mq. 86.000 per dotazioni urbane esistenti e/o di progetto.
- b) Dotazioni dell' ambito CS.1 Concordia (art. A-24 LR 20/2000):

- pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile	Sf. mq.	600
- attività culturali, associative, politiche	Sf. mq.	1.000
- il culto	Sf. mq.	1.200
- spazi aperti a verde e attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport (parco fluviale del Secchia)	Sf. mq.	82.200
- parcheggi pubblici	Sf. mq.	1.000
- TOTALE	Sf. mq.	86.000

c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell' ambito sono definite dal RUE

d) Nel rispetto delle localizzazioni e quantità complessive stabilite dal PSC e dalla presente Scheda d'ambito, il POC può proporre modifiche alle destinazioni e funzioni specifiche indicate alla Tav. 3 di PSC, purché le nuove destinazioni e funzioni proposte rientrino nelle definizioni di dotazioni territoriali di cui all'art. 56 e al Capo 3.4 delle presenti norme. (vedi anche art. 38 PSC)

8. Funzioni ammesse:

Sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) funzioni residenziali
- b) funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
- c) attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
- d) centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
- e) attività espositive
- f) artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
- g) magazzini e locali di deposito
- h) funzioni terziarie direzionali
- i) funzioni terziarie di servizio e sociali.
- j) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

CS.2**Scheda d'ambito****AMBITO URBANO STORICO (CENTRO STORICO) DI VALLALTA**

ELEMENTI DESCRITTIVI**1. Localizzazione**

Costituisce il tessuto di antica formazione della frazione di Vallalta e comprende l' "ambito urbano storico - Centro Storico", individuato ai sensi dell'art. A-7 della LR 20/2000.

Complessivamente l'ambito considerato occupa una superficie territoriale di circa mq. 28.000 di cui mq. 8.800 per dotazioni territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo**a) aspetti ambientali:**

- ricade interamente nella macrounità Pianura di Concordia su dossi di pianura e aree arginali antiche; è altresì compreso tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- l'intero ambito è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche, condotta gas metano, rete acquedotto e fognatura, telefono, ...), e presenta una buona densità abitativa;
- è posto in corrispondenza dell'intersezione tra la strada comunale della Rocca e la s.p. n. 7; confina a sud con l'ambito consolidato.

b) caratteristiche insediative:

- il centro storico assume importanti connotazioni urbane, non solo per la valenza delle componenti architettoniche e insediative, ma anche in termini funzionali, perchè accoglie le più importanti funzioni pubbliche e sociali (le scuole –ora dismesse-, la chiesa, impianti sportivi): con quello del capoluogo e di San Giovanni, costituisce gli unici centri storici dell'intero territorio comunale;
- generalmente prevalgono tipologie della casa a schiera e in linea a non più di tre piani fuori terra, con presenze di edifici specialistici spesso di pregio e caratterizzazione storico architettonica;

c) dotazioni urbane e territoriali:

- non vi sono particolari dotazioni urbane, pur tuttavia l'ambito è senz'altro la parte urbana della frazione con maggiori densità di servizi: impianti sportivi, attrezzature religiose; sono presenti anche strutture commerciali quali esercizi di vicinato;
- relativamente alle infrastrutture l'area è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali sia le reti di distribuzione secondaria.

d) la mobilità:

- l'intero ambito considerato è attraversato dalla s.p. n. 7 diramazione per S. Giacomo Segnate che, al 2005, presenta un flusso di traffico valutato in 346 veicoli/ora di cui 42 sono mezzi pesanti, in particolare automezzi per il trasporto di materiali inerti provenienti dalle cave di ghiaia del mantovano, oltre che da traffico agricolo;

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: in particolare la collocazione dell'ambito a quote relativamente più alte fa sì che queste aree tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta; la morfologia stretta e allungata dei dossi favorisce il rifluimento abbastanza rapido delle acque meteoriche;
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: l'ambito, così come tutta la frazione di Vallalta, ricade su un paleodosso o dosso arginale, che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela, sebbene siano da accertare l'esistenza e la permanenza delle sue tracce.
- d) Oltre al paleodosso non presenta altri particolari valori paesaggistici ;
- e) Il centro storico e in generale il patrimonio culturale che qui è certamente diffuso, devono indurre a particolari attenzioni sia in relazione alla conservabilità delle tracce e delle testimonianze storiche, sia nei riguardi delle funzioni e destinazioni collocabili.
- f) La s.p. n. 7 per S. Giacomo è causa di forte criticità per il consistente flusso viario, soprattutto di mezzi pesanti, che determina oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico.
- g) Nei riguardi del reticolo fognario l'ambito in oggetto, così come l'abitato di Vallalta non presenta particolari criticità idrauliche con il funzionamento in pressione delle tubazioni in PE al servizio delle tre stazioni di sollevamento.
- h) Si evidenzia la necessità di immettere solamente acque nere nel sistema di allontanamento dei reflui esistenti.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) All'interno del tessuto storico, occorre favorire il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione formale e funzionale degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti, specie nei riguardi del traffico di attraversamento
- c) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i

maggiori carichi di acque meteoriche indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;

- d) Il recupero e la valorizzazione del centro storico, che è obiettivo prioritario, può essere incentivato dalla valorizzazione delle proprietà comunali in disuso (ex scuola, parte del teatro).
- e) Sul piano della viabilità comunale, la prevista nuova strada di aggiramento dell'abitato, evitando l'attraversamento del centro storico, dovrà favorire azioni di riqualificazione delle strade comunali, oltre a incentivare interventi di recupero, rifunzionalizzazione e riqualificazione.
- f) Altro obiettivo che è da ritenersi strategico per favorire l'accessibilità all'intero ambito considerato, ma anche a tutta la frazione, è il potenziamento della rete dei percorsi ciclabili, sia per favorire il miglioramento dei collegamenti ma anche quello dell'ambiente, promuovendo sistemi certamente poco impattanti.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Riguardo al Centro Storico si applicano le disposizioni contenute nell'art. A-7 della LR 20/2000 (vedi anche articoli 33 e 34 PSC):
 - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - sono escluse rilevanti modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili aree e spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
 - si applicano le eccezioni di cui al comma 2 art. 34 delle norme di PSC
- b) Saranno da prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, lungo le principali direttrici di accesso al centro; dovrà prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che connetta la frazione con il capoluogo.
- c) Condizione necessaria per risolvere la criticità dell'attraversamento viario del centro storico e più in generale del centro abitato, sarà la realizzazione di una viabilità di aggiramento della frazione sul lato sud-est, che si stacchi dalla Provinciale n°7 in provenienza da Concordia e si rimetta su di essa, oltrepassato Ghetto; oppure in una prima fase oltrepassato il centro storico. E' una viabilità che potrà essere realizzata per stralci, con immissioni successive nella provinciale, anche prima di Ghetto, favorendo contemporaneamente il recupero urbano delle aree adiacenti e intercluse. Dalla nuova arteria si dovrà mantenere un rispetto minimo di 50 ml. per l'edificazione.
- d) Esistono alcuni problemi di rumore prevalentemente dovuti all'attraversamento di traffico veicolare, tali problematiche dovranno essere monitorate e affrontate in sede di redazione dei piani di risanamento. Eventuali interventi di trasformazione della destinazione d'uso di edifici o eventuali proposte di insediamento produttivo compatibile con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposte a verifica del

clima acustico e 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. Il RUE disciplina le caratteristiche acustiche degli edifici di nuova realizzazione, ristrutturazione o variazione di destinazione d'uso.

- e) 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; ma anche, ove possibile, sistemi di deflusso delle acque alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali (cisterne di accumulo, dispersione sul suolo, ecc.).
- f) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere il convogliamento delle acque nere alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente.

6. Modalità attuative

- a) Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell'ambito urbano storico – centro storico sono disciplinate dal RUE e dalla presente Scheda d'Ambito.
- b) Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno dell'ambito urbano storico sono attuate per intervento diretto, fatto salvo differenti indicazioni del POC, che potrà individuare sub-ambiti da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune (vedi art. 33 comma 6 delle Norme di PSC)
- c) L'ambito storico - Centro Storico è sottoposto alle prescrizioni del RUE e del POC; quest'ultimo in particolare provvederà a disciplinare gli interventi diretti al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale, alla riqualificazione e sviluppo delle attività economico e sociali, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio; il POC potrà individuare e disciplinare eventuali sub-ambiti e/o comparti attuativi da sottoporre a strumentazione esecutiva (PUA), anche attraverso i programmi di riqualificazione urbana di cui alla LR 19/1998, i progetti di valorizzazione commerciale e i programmi di intervento locale di cui alle LR n. 41/1998, n. 14/1999 e n. 20/2005 ed altre forme di attuazione.
- d) All'interno del POC si dovranno:
 - individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia;
 - preferenziare azioni tendenti al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, allo sviluppo delle attività economiche e sociali, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva dell'ambito considerato mq. mq. 28.000 di cui mq. 8.800 per dotazioni territoriali.
- b) Dotazioni dell' ambito CS.2 Vallalta (art. A-24 LR 20/2000):

- il culto	Sf. mq.	500
- spazi aperti a verde e attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport	Sf. mq.	7.800
- parcheggi pubblici	Sf. mq.	500
- TOTALE	Sf. mq.	8.800

c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell'ambito sono definite dal RUE

d) Nel rispetto delle localizzazioni e quantità complessive stabilite dal PSC e dalla presente Scheda d'ambito, il POC può proporre modifiche alle destinazioni e funzioni specifiche indicate alla Tav. 3 di PSC, purché le nuove destinazioni e funzioni proposte rientrino nelle definizioni di dotazioni territoriali di cui all'art. 56 e al Capo 3.4 delle presenti norme. (vedi anche art. 38 PSC)

8. Funzioni ammesse:

Sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) funzioni residenziali
- b) funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
- c) attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
- d) centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
- e) attività espositive
- f) artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
- g) magazzini e locali di deposito
- h) funzioni terziarie direzionali
- i) funzioni terziarie di servizio e sociali.
- j) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AC.1

Scheda d'ambito

AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI CONCORDIA

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione

Costituisce il nucleo abitato del capoluogo compreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato; è individuato ai sensi dell'art. A-10 della LR 20/2000, ed è caratterizzato da elevate densità di dotazioni urbane e territoriali esistenti.

L'ambito urbano consolidato di Concordia (AC.1) ha una superficie complessiva pari a mq. 834.000 di cui mq. 298.000 circa per dotazioni urbane territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- la parte più consistente, ad occidente, ricade all'interno della macrounità del Secchia tra le aree arginali, mentre la restante parte, verso est è compresa nella macrounità pianura di Concordia su dossi di pianura e aree arginali antiche;
- per una fascia di circa m. 300 dal Secchia 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; mentre la rimanente parte è un'area ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP; il solo settore nord compreso approssimativamente tra la via Valnemorosa, via Paglierine e via Vivaldi ricade su paleodossi di accertato interesse (art. 20A PTCP);
- l'intero ambito è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche MT e BT, condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono,...), e presenta un'elevata densità abitativa;
- è definito ad ovest dal fiume Secchia e ad est dal canale Sabbioncello che costituiscono due emergenze naturali particolarmente significative.

b) caratteristiche insediative:

- è caratterizzato dalle varie fasi di crescita che si sono concretizzate in tipologie insediative differenti.
- si presenta infatti con organizzazioni urbane e tipologiche distinte, in relazione ai vari periodi di crescita: il quadrante nord-est si sviluppa negli anni '50 mentre verso est e sud-est si estende la città degli anni '60 (oltre la via 1° Maggio e via Carducci); la città degli anni '70 si accresce a nord (via Agnini) a est (oltre via Matteotti) fino al Sabbioncello; negli anni '80 e '90 comincia a svilupparsi una città pianificata a nord oltre il cimitero (via Vivaldi, Toscanini, Puccini, Rossini, Frescobaldi) comprendendovi interventi PEEP.

- in particolare la parte cresciuta negli anni '70 è forse quella che più necessita di riqualificazione architettonica presentando oggi un'immagine a volte confusa, architettonicamente caotica in cui la diversità delle proposte compositive e dei materiali impiegati non è arricchimento e complessità urbana, ma contribuisce alla conformazione di spazi anonimi, disgiunti dalle peculiarità ambientali e dalla cultura e tradizioni locali.
- generalmente prevalgono tipologie bifamigliari o plurifamigliari a non più di tre piani fuori terra; vi sono tuttavia anche episodi volumetricamente più consistenti, con palazzine in linea anche di quattro, cinque o più piani fuori terra che a volte provocano alterazione dei profili tipici del tessuto edificato.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- il territorio urbano considerato presenta una elevata densità di servizi e attrezzature pubbliche: qui sono ubicate le principali attrezzature scolastiche, civili, culturali, oltre a parchi e giardini pubblici.
- relativamente alle infrastrutture l'area è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali (linee MT interrate, cabine di trasformazione MT/bt, gas in MP e bp, acquedotto, fognature) sia le reti di distribuzione secondaria.
- la mobilità.
- è attraversato con direzione nord-sud ed est-ovest da assi di viabilità principali che inducono flussi consistenti di traffico: via Martiri della Libertà-via Carducci-via per Novi registrano passaggi che variano dai 224 veicoli/ora di via Martiri ai 628 veicoli/ora di via Carducci (di cui 56 pesanti) e 684 veicoli/ora di via per Novi (di cui 60 pesanti); via per Mirandola raggiunge la punta di 760 veicoli/ora di cui 76 pesanti, mentre in via Dante-piazza Roma si rilevano 476 veicoli/ora (12 pesanti).

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: si segnala tuttavia la possibilità di inondazioni in caso di rotta o tracimazione del Secchia che investirebbe queste aree con energia, ma le cui acque non permarrebbero a lungo in quanto i gradienti idraulici, mediamente più alti, indirizzerebbero il deflusso verso le valli.
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) 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 suscettibile di tutela o comunque di conservazione, ma le cui tracce sono ormai inesistenti.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione non presenta particolari valori paesaggistici: tuttavia elementi quali il Sabbioncello e il fiume Secchia, che delimitano l'intero ambito, costituiscono importanti presenze che hanno di fatto fortemente influito sulla conformazione morfologica di alcune sue importanti parti.

- e) Si riscontrano situazioni di grande criticità dovute al forte attraversamento di flussi viari, anche pesanti, che determinano oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico: la realizzazione della Cispadana, ove avvenga ammettendo anche i collegamenti urbani, potrà arrecare sensibile miglioramento, con la possibilità di ripensare alla funzione delle strade ora interessate, rivedendone anche l'assetto formale e dimensionale.
- f) I quartieri posti a nord del centro abitato, in particolare quelli in fregio alle vie Don Tosatti, F.lli Cavazza, Agnini, Gramsci, Buoizzi e XXV Aprile, evidenziano alcune criticità idrauliche, dovute alla presenza di tubazioni non adeguate al deflusso richiesto. Una situazione analoga contraddistingue anche l'importante via Martiri e le vie Mascagni e Frescobaldi. I quartieri al centro dell'abitato di Concordia, in particolare quelli in fregio alle vie Seracchioli, Don Andreoli, Matteotti e Buffagni, possono essere soggette a temporanee e leggere esondazioni, con alcuni tratti di tubazione caratterizzati da un notevole grado di insufficienza idraulica. Analogo discorso vale per le vie Longo e Lenin a ridosso dell'argine del fiume Secchia e per le vie Morandi, Giovanni XXIII e Togliatti.
- g) Ciò che principalmente emerge quale fattore fortemente condizionante è che il principale collettore fognario per acque nere in PVC DE 315, posto su via per Mirandola, è caratterizzato da un funzionamento fortemente in pressione. Lo stato della tubazione non permette quindi consistenti nuovi allacci di acque nere, derivanti da futuri sensibili incrementi del carico insediativo, per cui si dovranno predisporre vie alternative di recapito verso il locale impianto di depurazione.
- h) Analogamente l'emissario per acque bianche, costituito da SCAT 150x100 e CIRC DN 140 posti in via per Mirandola, denuncia il limite strutturale della rete, nel senso che eventi pluviometrici che generano portate idrometriche superiori a determinati valori (la portata massima "potenzialmente defluente" è pari a 3,150 m³/s, pari alla somma delle singole portate dei due collettori) possono provocare funzionamenti in pressione di alcuni collettori laterali e, nei casi più gravi, allagamenti ed esondazioni nelle zone altimetricamente più depresse. Occorre poi verificare che l'emissario riesca a scaricare le acque piovane nel canale ricevente (in questo caso il Dugale Zalotta) senza trovare livelli idrici allo sbocco tali da provocare funzionamento non autonomo dell'emissario stesso, con riduzione del volume d'invaso disponibile e fenomeni di rigurgito.
- i) Si riscontra infine una non equilibrata distribuzione dei parcheggi pubblici, che assume carattere di carenza specie nei quartieri di più datata formazione.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) All'interno del tessuto consolidato, occorre favorire il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Occorrerà inoltre perseguire la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.
- b) Relativamente all'ambito dei tessuti urbani residenziali consolidati occorrerà

prevedere il mantenimento dell'equilibrata compresenza di funzioni ed il miglioramento delle condizioni di salubrità. In particolare:

- dovrà favorirsi il mantenimento della fisionomia tipica del sistema insediativo consolidato, caratterizzato prevalentemente da edifici mediamente di tre piani abitabili, oltre il piano terra e dimensione mono, bifamigliare o plurifamigliare: è uno degli elementi connotativi che consente una buona qualità abitativa;
- la dotazione urbana di servizi e attrezzature pubbliche va mantenuta e possibilmente incrementata sfruttando potenzialità offerte da spazi liberi esistenti all'interno del tessuto consolidato e dalla presenza del fiume Secchia e del canale Sabbioncello i cui argini possono divenire ulteriori elementi di qualificazione urbana e insediativa;
- attraverso il decentramento e il trasferimento di situazioni di incompatibilità con il tessuto residenziale potrà incrementarsi il già buon livello di qualità abitativa, cogliendo altresì l'opportunità per favorire l'inserimento di ulteriori spazi pubblici, in particolare parcheggi e verde, oltre al miglioramento della mobilità pedonale, ciclabile e automobilistica;

Si tratta comunque di interventi diffusi di miglioramento infrastrutturale, di qualificazione funzionale ed edilizia, che sono specificamente regolamentati e definiti dal RUE.

- c) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- d) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i maggiori carichi di acque meteoriche indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;
- e) Sul piano della viabilità comunale, la Cispadana, ove consenta anche spostamenti urbani tra la s.p. per Novi e la s.p. per Cavezzo, eviterà l'attraversamento del centro abitato di S.Giovanni e di Concordia ai veicoli con direzione est-ovest, ossia sulla direttrice Mirandola-Novì e viceversa, e a quelli con direzione ovest-nord, ossia sulla direttrice Novi-Vallalta e viceversa; il secondo ponte sul Secchia favorirà azioni di riqualificazione delle strade comunali e del ponte storico, consentendo la realizzazione di collegamenti urbani tra il capoluogo e la frazione di S.Giovanni, oltre a incentivare interventi di recupero e rifunionalizzazione delle aree limitrofe e in particolare delle zone fluviali che potranno efficacemente assumere connotazioni di verde pubblico e di dotazioni territoriali, con utenza non solo comunale.
- f) Altro obiettivo che è da ritenersi strategico per favorire l'accessibilità all'intero ambito considerato, è il potenziamento della rete dei percorsi ciclabili, nella consapevolezza che così facendo non si persegue solo l'obiettivo del miglioramento dei collegamenti ma anche quello del miglioramento dell'ambiente, promuovendo sistemi certamente poco impattanti.
- g) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del macroambito saranno, oltre alla residenza che costituirà la funzione prevalente, anche attrezzature e servizi pubblici, attività artigianali di servizio alla residenza, destinazioni direzionali e commerciali, nelle quantità e nei termini che saranno stabilite dal RUE e dal PSC.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) All'interno dell'ambito urbano consolidato sono ammesse solo tipologie a casa singola, 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): è questa la tipologia prevalente da privilegiare in tutti i nuovi interventi. 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.
- b) Devono prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, in fregio al canale Sabbioncello e lungo le principali direttrici di accesso al centro: via Martiri, via per Mirandola, via Carducci, via Dante. La realizzazione della Cispadana, dotata di accessibilità urbana (ossia corredata della congiungente s.p. per Novi con s.p. per Cavezzo), consentirà la ridefinizione di tali strade da destinare esclusivamente a funzioni propriamente residenziali.
- c) Esistono alcuni problemi di rumore prevalentemente dovuti all'attraversamento di traffico veicolare, tali problematiche dovranno essere monitorate e affrontate in sede di redazione dei piani di risanamento. Eventuali interventi di trasformazione della destinazione d'uso di edifici o eventuali proposte di insediamento produttivo compatibile con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposte a verifica del clima acustico e 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. Il RUE disciplina le caratteristiche acustiche degli edifici di nuova realizzazione, ristrutturazione o variazione di destinazione d'uso.
- d) Deve perseguirsi l'incremento della superficie permeabile all'interno dell'ambito consolidato in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. A tal riguardo i nuovi interventi nelle aree libere del tessuto residenziale consolidato dovranno prevedere superfici permeabili che il RUE determinerà in termini percentuali, sulla superficie fondiaria di intervento o sulle superfici delle aree libere non coperte.
- e) I nuovi interventi dovranno 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; ma 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.

- f) La soluzione delle criticità del sistema fognario assume rilievo strategico al fine di pervenire ad assetti infrastrutturali efficaci ed efficienti; inoltre diviene elemento prioritario per consentire adeguate condizioni di sostenibilità insediativa: tra gli interventi da prevedere ha priorità la realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola, in grado di potenziare o sostituire quello esistente, consistente nella costruzione di un collettore di diametro adeguato.
- g) Analogamente diventano opere prioritarie per consentire future condizioni di sostenibilità insediativa:
- il potenziamento della rete acquedottistica con il prolungamento delle due dorsali principali di alimentazione dell'acquedotto (condotta Dn 150 dal comparto ex Kermar fino al capoluogo e della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa anch'essa fino al capoluogo)
 - il potenziamento della condotta del gas attualmente a servizio del comparto ex Kermar, fino al Sabbioncello per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantitativi energetici,
- h) Dovrà perseguirsi il potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici, da chiedere sempre nei casi di nuovo intervento edificatorio, limitando pertanto il più possibile il ricorso alla monetizzazione.
- i) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere il collegamento delle acque nere alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente.
- j) Si dovrà prevedere il potenziamento dell'asilo nido al 2020 di almeno altre tre sezioni rispetto le attuali quattro, per un totale di sette sezioni pari a circa 95 posti: l'area di pertinenza dell'attuale asilo ha caratteristiche dimensionali tali da poter ospitare il previsto ampliamento.
- k) Analogamente anche per la scuola elementare può ipotizzarsi al 2020 l'esigenza dell'incremento di almeno due classi, del potenziamento della sala mensa, della palestra e di aule specialistiche e laboratoriali.
- l) Per la scuola media occorrerà prevedere al 2020 nuove classi, aule speciali e attrezzate, l'ampliamento della sala mensa e della palestra; l'attuale area di pertinenza, anche tenuto conto della contiguità col centro sportivo e quindi della disponibilità di ulteriori spazi, ammette i necessari futuri ampliamenti.

6. Modalità attuative

- a) Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell'ambito urbano consolidato, sono disciplinate dalla presente Scheda d'Ambito e dal RUE.
- b) Nell'ambito consolidato AC.1, comprensivo di ambito AC.1a, sono ammesse tutte le trasformazioni edilizie fatta eccezione per gli immobili sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 30 commi 4 e 5 del PSC e per eventuali specifiche indicazioni contenute nel POC.
- c) Ai fini dell'attuazione delle infrastrutture di cui al precedente punto 5 lettere f) e g) il Comune concorderà con i gestori dei servizi ed altri enti e soggetti interessati i termini e le modalità precise affinché si pervenga ad impegni formali per l'avvio della loro realizzazione: il Comune nell'ambito dei POC o tramite accordi coi privati di cui all'art. 18 della LR 20/2000, può coinvolgere privati interessati nella

realizzazione di tali infrastrutture. Potrà altresì disciplinare con il RUE la corresponsione di oneri aggiuntivi oltre il contributo di costruzione, quali contributi perequativi ai sensi dell'art. 7 comma 1 LR 20/2000 e/o oneri di sostenibilità ambientale di cui all'art. 6 e 26 LR 20/2000.

- d) Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno sia dell'ambito urbano consolidato del capoluogo di Concordia, sia dell'ambito AC.1a, sono attuate per intervento diretto, fatto salvo differenti indicazioni del POC, che potrà individuare sub-ambiti da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune (vedi art. 36 comma 5 delle Norme di PSC); e fatto salvo anche quanto disposto alla successiva lettera e);
- e) L'attuazione degli interventi tramite PUA (e relativa stipula di convenzione) dovrà sempre avvenire ove si riscontrino necessità di razionalizzazione infrastrutturale con particolare riguardo ai sistemi fognari, ove si debbano integrare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e per interventi su aree di superficie superiore a mq. 5000 come esistenti alla data di adozione del PSC; oltre alle aree appositamente delimitate e contrassegnate dalla scritta PUA sulla cartografia di PSC (Tav.1 ambiti) come disciplinate al successivo punto 7)
- f) La cartografia di PSC (Tav. 1 ambiti) perimetra e individua anche le aree soggette a previa stipula di convenzione per atto pubblico, ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi; tali aree sono delimitate e cotrassegnate dalla scritta CONV : con la convenzione devono definirsi criteri, modi e tempi di intervento, nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo punto 7).
- g) Le attrezzature pubbliche di cui al precedente punto 5 lettere j), k) e l) (ampliamento asilo nido, elementare e media), ad eccezione della scuola elementare, per la quale si ipotizza un intervento a diretto carico dei mezzi economici comunali, possono rientrare nelle procedure negoziate per l'attuazione dei nuovi ambiti insediativi AN.1, AN.3, AN.4, AN.5, AN.6 e AN.7 oltre che dell'ambito AR.1, di cui al comma 10 art. 30 e art. 18 LR 20/2000.

7. Quantità e parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale dell'ambito urbano consolidato AC.1 Concordia, comprensivo dell'ambito AC.1a, mq. 834.000 di cui mq. 295.935 per dotazioni territoriali;
- b) Dotazioni dell'AC.1 Concordia (art. A-24 LR 20/2000):

- attrezzature e spazi per l'istruzione	Sf. mq. 4.761
- strutture assistenziali, servizi sociali	Sf. mq. 13.738
- pubblica amministrazione, sicurezza	Sf. mq. 600
- il culto	Sf. mq. 240
- spazi aperti a verde e attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport	Sf. mq. 260.729
- parcheggi pubblici	Sf. mq. 15.867
- c) TOTALE Sf. mq. 295.935
- c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per l'ambito AC.1 sono definite dal RUE nel rispetto del PSC e della presente Scheda d'ambito.

d) Nel rispetto delle localizzazioni e quantità complessive stabilite dal PSC e dalla presente Scheda d'ambito, il POC può proporre modifiche alle destinazioni e funzioni specifiche indicate alla Tav. 3 di PSC, purché le nuove destinazioni e funzioni proposte rientrino nelle definizioni di dotazioni territoriali di cui all'art. 56 e al Capo 3.4 delle presenti norme. (vedi anche art. 38 PSC)

e) Potenzialità edificatoria residenziale:

e1) indice di utilizzazione fondiaria AC.1	Uf 0,60
e1.1) indice di utilizzazione fondiaria AC.1a	Uf 0,78
e2) superficie fondiaria stimata di aree marginali ed interstiziali libere dall'edificazione	Sf. mq. 4.000
e3) superficie complessiva per nuova edificazione	Sc. mq. 2.400

f) Capacità insediativa aggiuntiva di previsione sulle aree libere (determinata ai soli fini della verifica del dimensionamento):

f1) Sc nuova costruzione	mq. 3.880
f2) Alloggi di nuova costruzione	n. 30
f3) Abitanti insediabili:	n. 67

g) Altezza massima ammessa: tre piani fuori terra abitabili oltre piano terra e sottotetto se destinati a servizi e accessori: entro tali limiti il RUE indicherà l'altezza massima consentita e i criteri per il computo.

h) Sulle aree contrassegnate come di seguito indicato, si interviene coi seguenti parametri urbanistici, previa formazione di PUA e stipula di convenzione, nel rispetto degli altri parametri dettati dal RUE per l'ambito:

PUA 1 :

- Sc max ammessa mq. 3.000
- Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune min. mq. 7.500, prevalentemente per parcheggi e verde pubblico
- Altezza max 2 piani abitabili fuori terra (Su), oltre il PT e sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa)
- Tipologie ammesse: singole, abbinate, schiera, palazzine

i) Sulle aree contrassegnate come di seguito indicato, si interviene coi seguenti parametri urbanistici, previa stipula di convenzione, nel rispetto degli altri parametri dettati dal RUE per l'ambito::

CONV 2 :

- Sc max ammessa mq.580
- Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune: min. mq. 500 per parcheggi pubblici e/o verde pubblico
- Altezza max 3 piani abitabili fuori terra (Su), oltre il PT e sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa)
- Tipologie ammesse: singole, abbinate, schiera, palazzine

CONV 3 :

- Uf max: 0,60 mq/mq.
- Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune: min. mq. 500 per parcheggi pubblici e/o verde pubblico

CONV 5 (ex burrificio Palmieri)

- Uf max: 0,60 mq/mq.
- Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune: ampliamento via Paglierine, potenziamento delle infrastrutture a rete esistenti, garantire la realizzabilità delle relazioni e dei collegamenti tra parti del contiguo ambito AN.1, parcheggi pubblici non monetizzabili.

8. Funzioni ammesse:

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi (con riferimento alle definizioni contenute nel RUE):

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) ammesse nell'ambito:
 - funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive
 - artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - magazzini e locali di deposito
 - funzioni terziarie direzionali ad eccezione di quelle a forte concorso di pubblico
 - funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito, nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AC.2**Scheda d'ambito****AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI FOSSA**

ELEMENTI DESCRITTIVI**1. Localizzazione**

Fossa è localizzata a nord est del Capoluogo, lungo la strada provinciale n°7 per Mirandola: l'ambito consolidato rappresenta l'area insediata di maggiore consistenza ed è caratterizzato dalla sua distribuzione prevalente lungo la strada provinciale da cui è diviso in due parti distinte ma urbanisticamente omogenee. Occupa una superficie territoriale di circa mq. 369.600 di cui mq. 50.800 circa per dotazioni urbane territoriali

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo**a) aspetti ambientali:**

- ricade interamente nella macrounità Pianura di Concordia su dossi di pianura e aree arginali antiche; è altresì parzialmente compresa tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- l'intero ambito, è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche MT e bt., condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono, ...), presenta una buona densità abitativa; è compreso entro il perimetro del territorio urbanizzato e del centro abitato;
- capacità d'uso dei suoli agricoli: terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola; si rileva la presenza di superfici agricole immediatamente limitrofe al centro abitato (in piccola parte anche all'interno del territorio urbanizzato), sulle quali è ammesso lo spandimento di liquami zootecnici.

b) caratteristiche insediative:

- sorto sulla s.p. n. 7 delle Valli che collega Concordia con Fossa e Mirandola, non presenta alcuna distinzione nei tessuti urbani, tra le varie tipologie insediative, trattandosi di un centro che essendosi formato per saturazione di aree interstiziali, ha di fatto un'unica fisionomia, ancorché non uniforme e unitaria. Unica eccezione è la parte edificata dalla fine anni '70 in poi, compresa tra le vie Bosco Monastico, Marchesi, della Smirra in cui, nell'ambito di comparti pianificati, il reticolo dei lotti e della viabilità lascia spazio ai necessari parcheggi e al verde pubblico, qualificando, almeno nelle dotazioni, questa parte del centro abitato.
- La morfologia urbana risente in modo deciso del particolare assetto particellare, caratterizzato da lotti stretti e allungati in direzione nord-sud, perpendicolari alla

strada principale su cui si apre l'unico affaccio che è quasi sempre di dimensioni limitate: è un disegno che è derivato dal successivo frazionamento di proprietà tra i vari eredi, ognuno dei quali poi costruiva la propria residenza e vi organizzava il proprio autonomo spazio abitativo, cercando tuttavia di conservare almeno un affaccio, ancorché piccolo, sulla via pubblica .

- Tipologicamente prevale la casa mono o bifamiliare a non più di due piani fuori terra oltre al piano terra adibito solitamente a servizi.
- Non esiste alcuna organizzazione distributiva pianificata della viabilità di accesso ai fabbricati, ma piuttosto una ragnatela di percorsi privati che si dipartono tutti dalla strada pubblica centrale e attraverso servitù di passaggio giungono a disimpegnare ogni proprietà.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- non vi sono particolari dotazioni urbane, pur tuttavia l'ambito può ritenersi adeguatamente servito: impianti sportivi, attrezzature religiose, centro civico, ufficio postale; sono presenti anche strutture commerciali quali esercizi di vicinato; si riscontra una carenza di parcheggi pubblici;
- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali (linee MT interrate e aeree, cabine di trasformazione MT/bt, gas in MP, acquedotto, fognature) sia le reti di distribuzione secondaria.

d) la mobilità:

- è attraversata dalla s.p. n. 7 delle Valli per Mirandola che presenta un flusso di traffico valutato in 262 veicoli/ora di cui 20 sono mezzi pesanti; ha quindi una movimentazione prevalente di traffico leggero che tuttavia, in determinate ore della giornata è particolarmente intenso;
- l'AC.2 di Fossa si dispone linearmente lungo la suddetta strada la quale assume così sia la funzione di viabilità di attraversamento, sia quella di distribuzione urbana per la frazione

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: in particolare la collocazione a quote relativamente più alte fa sì che queste aree tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta; la morfologia stretta e allungata dei dossi favorisce il rifluimento abbastanza rapido delle acque meteoriche;
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: l'intero ambito ricade su un paleodosso o dosso arginale, che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela, nonostante siano da accertare l'esistenza e la permanenza delle sue tracce.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione non presenta altri

particolari valori paesaggistici.

- e) Da rilevare l'esistenza, nelle immediate vicinanze del territorio urbanizzato, di ampie superfici di terreno agricolo sulle quali è ammesso lo spandimento di liquami zootecnici: attività certamente non compatibile con la presenza residenziale.
- f) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e capacità d'uso dei suoli porta a classificare il territorio dell'ambito in questione, la maggior parte, nella categoria delle *"aree edificabili con moderate restrizioni o senza restrizioni"*, restante minor parte, in *"aree edificabili con restrizioni"*.
- g) L'attraversamento della s.p. n. 7 per Mirandola (via Martiri della Libertà) è causa di criticità per il flusso viario, che determina oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico;
- h) La frazione di Fossa è quella che presenta, morfologicamente la struttura insediativa più problematica, distendendosi pressoché per la sua intera dimensione urbana lungo la via Martiri della Libertà (il territorio Urbanizzato si allunga per 1600 metri sulla Provinciale, con una profondità massima di circa 60 metri) con forte impatto urbanistico. Ciò determina un'organizzazione urbana priva di un vero "centro" aggregativo, in cui tutto il sistema delle relazioni si svolge necessariamente lungo la strada, che assume il ruolo di elemento connettivo delle funzioni e dell'organizzazione urbana e sociale.
- i) Riguardo l'aspetto fognario, l'abitato di Fossa è caratterizzato dal funzionamento in pressione di alcune tubazioni, in particolare quelle al servizio delle vie del Dugarello e della Smirra, oltre ad un tratto di via Martiri della Libertà per effetto di una leggera contropendenza. Le esondazioni, leggere e temporanee, si concentrano in alcune zone periferiche dell'abitato, per la presenza di tubazioni aventi sezioni ridotte in rapporto alle portate in transito.
- j) Si riscontra in generale una carenza nella dotazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico, specie lungo la via Martiri della libertà

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) Pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti;
- e) Potenziare e incrementare gli spostamenti ciclabili promuovendo una estesa rete di percorsi in sede propria capaci di servire non solo l'ambito consolidato ma l'intera frazione favorendo la sua connessione col capoluogo e con le altre frazioni.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini di un corretto sviluppo edificatorio occorrerà conservare il paesaggio

urbano tipico, ormai consolidatosi; negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia si dovranno prevedere esclusivamente tipologie edilizie della casa singola, abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di non più 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.

- b) Per perseguire scopi di tutela e preservazione dei dossi di pianura, ove questi siano ancora leggibili, la realizzazione dei nuovi interventi edificatori (nuova costruzione e sostituzione edilizia) 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.
- c) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree, possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- d) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, si dovrà procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche.
- e) Dovrà prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che connetta la frazione con il capoluogo
- f) Deve perseguirsi l'incremento della superficie permeabile all'interno dell'ambito consolidato in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. A tal riguardo i nuovi interventi nelle aree libere del tessuto residenziale consolidato dovranno prevedere superfici permeabili che il RUE determinerà in termini percentuali, sulla superficie fondiaria di intervento o sulle superfici delle aree libere non coperte.
- g) I nuovi interventi dovranno 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 altresì prevedersi 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- h) Per tale ambito, già collegato al depuratore comunale, dovranno immettersi solamente le acque nere nel sistema di allontanamento dei reflui esistenti.
- i) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere il collegamento delle acque nere alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente.
- j) Dovrà perseguirsi il potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici, da chiedere sempre nei casi di nuovo intervento edificatorio, limitando pertanto il

più possibile il ricorso alla monetizzazione.

- k) Occorre prevedere un potenziamento della scuola materna esistente che ha disponibilità di aree capaci di ospitare ulteriori tre nuove sezioni in modo da pervenire al 2020 ad un totale di 12 sezioni con una potenzialità di circa 300/330 bambini.

6. Modalità attuative

- a) Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell'ambito urbano consolidato, sono disciplinate dalla presente Scheda d'Ambito e dal RUE.
- b) Nell'ambito consolidato AC.2 sono ammesse tutte le trasformazioni edilizie fatta eccezione per gli immobili sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 30 commi 4 e 5 del PSC e per eventuali specifiche indicazioni contenute nel POC.
- c) Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno dell'ambito urbano consolidato di Fossa sono attuate per intervento diretto, fatto salvo differenti indicazioni del POC, che potrà individuare sub-ambiti da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune (vedi art. 36 comma 5 delle Norme di PSC)
- d) L'attuazione degli interventi tramite PUA (e relativa stipula di convenzione) dovrà sempre avvenire ove si riscontrino necessità di razionalizzazione infrastrutturale con particolare riguardo ai sistemi fognari, ove si debbano integrare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e per interventi su aree di superfici superiore a mq. mq. 5000 come esistenti alla data di adozione del PSC; oltre alle aree appositamente delimitate e contrassegnate dalla scritta PUA sulla cartografia di PSC (Tav.1 ambiti) come disciplinate al successivo punto 7)
- e) La cartografia di PSC (Tav. 1 ambiti) perimetra e individua anche le aree soggette a previa stipula di convenzione per atto pubblico, ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi; tali aree sono delimitate e cotrassegnate dalla scritta CONV : con la convenzione devono definirsi criteri, modi e tempi di intervento, nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo punto 7).
- f) L'ampliamento della scuola materna di cui al precedente punto 5 lettere k) può rientrare, almeno in parte, nelle procedure negoziate per l'attuazione dei nuovi ambiti insediativi AN.1, AN.3, AN.4, AN.5, AN.6 e AN.7 oltre che dell'ambito AR.1, di cui al comma 10 art. 30 e art. 18 LR 20/2000.

7. Quantità e parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale dell'ambito urbano consolidato AC.2 Fossa mq. 369.600 di cui mq. 50.800 per dotazioni territoriali.
- b) Dotazioni dell'AC.2 Fossa (art. A-24 LR 20/2000):
- | | | |
|---|---------|--------|
| - attrezzature e spazi per l'istruzione | Sf. mq. | 660 |
| - attività culturali, associative, politiche | Sf. mq. | 240 |
| - il culto | Sf. mq. | 725 |
| - spazi aperti a verde e attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport | Sf. mq. | 42.475 |
| - parcheggi pubblici | Sf. mq. | 6.700 |
| - TOTALE | Sf. mq. | 50.800 |

- c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per l'ambito AC.2 sono definite dal RUE nel rispetto del PSC e della presente Scheda d'ambito;
- d) Nel rispetto delle localizzazioni e quantità complessive stabilite dal PSC e dalla presente Scheda d'ambito, il POC può proporre modifiche alle destinazioni e funzioni specifiche indicate alla Tav. 3 di PSC, purché le nuove destinazioni e funzioni proposte rientrino nelle definizioni di dotazioni territoriali di cui all'art. 56 e al Capo 3.4 delle presenti norme. (vedi anche art. 38 PSC)
- e) Potenzialità edificatoria residenziale:
- | | |
|--|---------------|
| e1) superficie fondiaria stimata di aree marginali ed interstiziali libere dall'edificazione | Sf. mq. 9.200 |
| e2) indice di utilizzazione fondiaria | Uf 0,60 |
| e3) superficie complessiva per nuova edificazione | Sc. mq. 5.500 |
- f) Capacità insediativa aggiuntiva di previsione sulle aree libere (determinata ai soli fini della verifica del dimensionamento):
- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| f1) Sc nuova costruzione | mq. 3.120 |
| f2) Alloggi di nuova costruzione: | n. 23 |
| f3) Abitanti insediabili: | n. 51 |
- g) Altezza massima ammessa: tre piani fuori terra abitabili oltre piano terra e sottotetto se destinati a servizi e accessori: entro tali limiti il RUE indicherà l'altezza massima consentita e i criteri per il computo.
- h) Sulle aree contrassegnate come di seguito indicato, si interviene coi seguenti parametri urbanistici, previa stipula di convenzione, nel rispetto degli altri parametri dettati dal RUE per l'ambito::
- CONV 1 :
- Sc max ammessa mq. 450
 - Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune: min. mq. 200 per parcheggi pubblici e/o verde pubblico
 - Altezza max 2 piani abitabili fuori terra (Su), oltre il PT e sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa)
 - Tipologie ammesse: singole, abbinate, schiera,

8. Funzioni ammesse:

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi (con riferimento alle definizioni contenute nel RUE):

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) ammesse nell'ambito:
 - funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive
 - artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza

- magazzini e locali di deposito
- funzioni terziarie direzionali ad eccezione di quelle a forte concorso di pubblico
- funzioni terziarie di servizio e sociali.

c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AC.3

Scheda d'ambito

AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI VALLALTA

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione

Vallalta, posta a circa 3 chilometri dal Capoluogo di Concordia, si sviluppa sulla strada principale n°7 che va verso il mantovano; L'ambito, racchiuso nel perimetro di territorio urbanizzato e di centro abitato occupa una superficie territoriale di circa mq. 217.300 di cui mq. 13.000 per dotazioni urbane territoriali

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- ricade interamente nella macrounità Pianura di Concordia su dossi di pianura e aree arginali antiche; è altresì compreso tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- l'intero ambito, coincidente con la parte insediata della frazione di Vallalta, è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche MT e bt., condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono, ...), presenta una buona densità abitativa; è compreso entro il perimetro del territorio urbanizzato e nel centro abitato;
- capacità d'uso dei suoli agricoli: terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola; si rileva la presenza di vaste superfici agricole immediatamente limitrofe al centro abitato sulle quali è ammesso lo spandimento di liquami zootecnici.

b) caratteristiche insediative:

- sorto sulla s.p. che collega Concordia con S.Giacomo delle Segnate e San Giovanni del Dosso, è formata da due nuclei originali, Vallalta e Ghetto, che nel tempo si sono saldati; sono presenti funzioni residenziali, produttive e per servizi.
- le varie propaggini in cui si è sviluppato l'ambito, hanno tutte uguale caratterizzazione morfologica, con suddivisioni in lotti (spesso secondo reticoli costanti e regolari) e successiva edificazione di tipologie prevalentemente mono o bifamiliari, tipica del territorio comunale;

c) dotazioni urbane e territoriali:

- non vi sono particolari dotazioni urbane, pur tuttavia l'ambito è adeguatamente servito potendo usufruire delle attrezzature poste nel contiguo ambito urbano storico: impianti sportivi, attrezzature religiose; sono presenti anche strutture

commerciali quali esercizi di vicinato;

- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali (linee MT interrate e aeree, cabine di trasformazione MT/bt, gas in MP, acquedotto, fognature) sia le reti di distribuzione secondaria.

d) la mobilità:

- è attraversata dalla s.p. n. 7 diramazione per S. Giacomo Segnate che presenta un flusso di traffico valutato in 346 veicoli/ora di cui 42 sono mezzi pesanti, in particolare automezzi per il trasporto di materiali inerti provenienti dalle cave di ghiaia del mantovano, oltre che da traffico agricolo.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: in particolare la loro collocazione a quote relativamente più alte fa sì che queste aree tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta; la morfologia stretta e allungata dei dossi favorisce il rifluimento abbastanza rapido delle acque meteoriche;
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: l'intero ambito ricade su un paleodosso o dosso arginale, che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela, nonostante siano da accertare l'esistenza e la permanenza delle sue tracce.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione non presenta altri particolari valori paesaggistici.
- e) Da rilevare l'esistenza, nelle immediate vicinanze del territorio urbanizzato, di ampie superfici di terreno agricolo sulle quali è ammesso lo spandimento di liquami zootecnici: attività certamente non compatibile con la presenza residenziale.
- f) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e capacità d'uso dei suoli classifica il territorio dell'ambito in questione nella categoria delle "aree edificabili con moderate restrizioni o senza restrizioni";
- g) L'attraversamento della s.p. n. 7 per S. Giacomo è causa di forte criticità per il consistente flusso viario, soprattutto di mezzi pesanti, che determina oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico.
- h) Nei riguardi del reticolo fognario l'ambito, come l'intero abitato di Vallalta, non presenta particolari criticità idrauliche con il funzionamento in pressione delle tubazioni in PE al servizio delle tre stazioni di sollevamento.
- i) Si evidenzia la necessità di immettere solamente acque nere nel sistema di allontanamento dei reflui esistenti.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) Pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti;
- e) Potenziare e incrementare gli spostamenti ciclabili promuovendo una rete di percorsi in sede propria per servire non solo l'ambito consolidato ma l'intera frazione favorendo la sua connessione col capoluogo e con le altre frazioni;
- f) Occorre promuovere un processo di razionalizzazione delle strutture sportive esistenti.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini di un corretto sviluppo edificatorio occorrerà conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidatosi; negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia si dovranno prevedere esclusivamente tipologie edilizie della casa singola, abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di non più di due piani abitabili fuori terra (Su), oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa): è questa la tipologia prevalente da privilegiare in tutti i nuovi interventi. 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 tre piani abitabili fuori terra.
- b) Per perseguire scopi di tutela e preservazione dei dossi di pianura, ove questi siano ancora leggibili, la realizzazione dei nuovi interventi edificatori (nuova costruzione e sostituzione edilizia) 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.
- c) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree, possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica
- d) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, si dovrà procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche.
- e) Dovrà prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che connetta la frazione con il capoluogo
- f) Deve perseguirsi l'incremento della superficie permeabile all'interno dell'ambito consolidato in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. A tal riguardo i nuovi interventi nelle aree libere del tessuto residenziale consolidato dovranno prevedere superfici permeabili che il RUE determinerà in termini percentuali, sulla superficie fondiaria di intervento o sulle superfici delle aree libere non coperte.

- g) I nuovi interventi dovranno 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 altresì prevedersi 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- h) Per tale ambito,così come per l'intera frazione, già collegata al depuratore comunale, si conferma la necessità di immettere solamente le acque nere nel sistema di allontanamento dei reflui esistenti.
- i) Il contesto idrografico della frazione di Vallalta vede la presenza di due canali di scolo in gestione al Consorzio di Bonifica, il Dugale Ubertosa ad ovest e il Dugale terzo a sud est.
- j) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere il collegamento delle acque nere alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente.

6. Modalità attuative

- a) Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell'ambito urbano consolidato, sono disciplinate dalla presente Scheda d'Ambito e dal RUE.
- b) Nell'ambito consolidato AC.3 sono ammesse tutte le trasformazioni edilizie fatta eccezione per gli immobili sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 30 commi 4 e 5 del PSC e per eventuali specifiche indicazioni contenute nel POC.
- c) Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno dell'ambito urbano consolidato di Vallalta sono attuate per intervento diretto, fatto salvo differenti indicazioni del POC, che potrà individuare sub-ambiti da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune (art. 36 comma 5 del PSC)
- d) L'attuazione degli interventi tramite PUA (e stipula di convenzione) dovrà avvenire ove si riscontrino necessità di razionalizzazione infrastrutturale con particolare riguardo ai sistemi fognari, ove si debbano integrare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e per interventi su aree di superfici superiore a mq. 5000 come esistenti alla data di adozione del PSC.

7. Quantità e parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale dell'ambito urbano consolidato AC.3 Vallalta mq. 217.300 di cui mq. 13.000 per dotazioni territoriali;
- b) Dotazioni dell'AC.3 Vallalta (art. A-24 LR 20/2000):
- | | | |
|---|---------|--------|
| - attività culturali, associative, politiche | Sf. mq. | 160 |
| - il culto | Sf. mq. | 1.000 |
| - spazi aperti a verde e attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport | Sf. mq. | 9.440 |
| - parcheggi pubblici | Sf. mq. | 2.400 |
| - TOTALE | Sf. mq. | 13.000 |
- c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e

funzionali ammissibili per l'ambito AC.3 sono definite dal RUE;

- d) Nel rispetto delle localizzazioni e quantità complessive stabilite dal PSC e dalla presente Scheda d'ambito, il POC può proporre modifiche alle destinazioni e funzioni specifiche indicate alla Tav. 3 di PSC, purché le nuove destinazioni e funzioni proposte rientrino nelle definizioni di dotazioni territoriali di cui all'art. 56 e al Capo 3.4 delle presenti norme (art. 38 PSC)
- e) Potenzialità edificatoria residenziale:
- | | |
|--|---------------|
| e1) indice di utilizzazione fondiaria | Uf 0,60 |
| e2) superficie fondiaria stimata di aree marginali ed interstiziali libere dall'edificazione | Sf. mq. 7.500 |
| e3) superficie complessiva per nuova edificazione | Sc. mq. 4.500 |
- f) Capacità insediativa aggiuntiva di previsione sulle aree libere (determinata ai soli fini della verifica del dimensionamento):
- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| f1) Sc nuova costruzione | mq. 2.200 |
| f2) Alloggi di nuova costruzione: | n. 17 |
| f3) Abitanti insediabili: | n. 37 |
- g) Altezza massima ammessa: due piani fuori terra abitabili oltre piano terra e sottotetto se destinati a servizi e accessori: entro tali limiti il RUE indicherà l'altezza massima consentita e i criteri per il computo.

8. Funzioni ammesse:

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi (con riferimento alle definizioni contenute nel RUE):

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc):
- funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive
 - artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - magazzini e locali di deposito
 - funzioni terziarie direzionali ad eccezione di quelle a forte concorso di pubblico
 - funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

E' compito del RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AC.4**Scheda d'ambito****AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI S. CATERINA**

ELEMENTI DESCRITTIVI**1. Localizzazione**

L'ambito consolidato AC.4 coincide sostanzialmente con l'intera frazione di Santa Caterina che si sviluppa a nord-ovest del capoluogo lungo la via Cappelletta Stoffi in prossimità del canale Dugale Primo. Complessivamente l'ambito, compreso nel perimetro di territorio urbanizzato e di centro abitato, occupa una superficie territoriale di circa mq. 84.700, di cui mq. 29.500 per dotazioni urbane territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo**a) aspetti ambientali:**

- ricade in parte nella macrounità del Secchia su aree arginali e in parte nella macrounità della pianura di Concordia su dossi e aree arginali antiche; è pressoché interamente compreso tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- l'intero ambito è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche MT e bt., condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono,...), presenta una prevalente funzione abitativa; è compreso entro il perimetro del territorio urbanizzato e del centro abitato;

b) caratteristiche insediative:

- l'abitato si è progressivamente allungato lungo la strada comunale che lo connette, evitando tuttavia di saldarsi fisicamente con il capoluogo, conservando così la propria identità insediativa;
- la vicinanza con il capoluogo consente di usufruire agevolmente di tutti i servizi e delle principali funzioni urbane;
- è caratterizzato da tipologie edilizie analoghe a quelle del centro capoluogo, con prevalenza di tipologie bifamigliari, monofamigliari o plurifamigliari a non più di tre piani fuori terra;
- presenze di interesse storico architettonico e testimoniale (in particolare il complesso della chiesa e strutture parrocchiali) connotano significativamente la frazione e l'ambito assumendo valore di riferimento non solo urbano;

c) dotazioni urbane e territoriali:

- non vi sono alte quantità di dotazioni urbane, per la vicinanza con il centro capoluogo da cui trae i servizi; si segnalano tuttavia: dotazioni religiose, il cimitero (di cui è in corso il potenziamento), impianti sportivi, verde pubblico;

d) la mobilità:

- come già detto l'ambito e quindi l'intera frazione è attraversata dalla via Cappelletta Stoffi e in parte dalla via Forella; sulla via Cappelletta Stoffi si è registrato un flusso di traffico medio di circa 144 veicoli/ora di cui 16 sono mezzi pesanti.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica;
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: la frazione ricade interamente su un paleodosso o dosso arginale che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela: tuttavia occorrerà verificare l'eventuale permanenza delle sue tracce.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione non presenta particolari valori paesaggistici: si segnala la presenza del canale Dugale Primo che attraversa la frazione.
- e) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e capacità d'uso dei suoli porta a classificare il territorio del macroambito in questione nella categoria delle *"aree edificabili con moderate restrizioni o senza restrizioni"*;
- f) La presenza di alcuni edifici di interesse tipologico e storico-testimoniale devono indurre a particolari attenzioni sia in relazione alla conservabilità delle tracce e delle testimonianze storiche, sia nei riguardi delle funzioni e destinazioni collocabili.
- g) L'attraversamento della via Cappelletta Stoffi non genera particolari situazioni di criticità per il contenuto flusso viario: tuttavia occorrerà assumere iniziative tendenti alla riconoscibilità residenziale della strada in prossimità della frazione.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) L'ampliamento previsto del cimitero oltre a risolvere il problema del servizio nei riguardi anche del capoluogo, può costituire motivo per un riassetto complessivo dell'area circostante sulla quale sono previste dotazioni urbane come parcheggi, impianto sportivo e verde pubblico.
- e) Gli interventi di potenziamento del sistema insediativo dovranno realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche offerte dal territorio, soprattutto senza compromettere gli assetti paesaggistici e morfologico caratterizzanti (dossi);
- f) Potenziare e incrementare gli spostamenti ciclabili promuovendo una estesa rete di percorsi in sede propria capaci di servire non solo l'ambito consolidato ma

l'intera frazione favorendo la sua connessione col capoluogo e con le altre frazioni.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini di un corretto sviluppo edificatorio occorrerà conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidatosi; negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia si dovranno prevedere esclusivamente tipologie edilizie della casa singola, abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di non più di due 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 tre piani abitabili fuori terra.
- b) Per perseguire scopi di tutela e preservazione dei dossi di pianura, ove questi siano ancora leggibili, la realizzazione dei nuovi interventi edificatori (nuova costruzione e sostituzione edilizia) 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.
- c) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree (aree arginali), possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- d) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, si dovrà procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali, alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie.
- e) Dovrà prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che connetta la frazione con il capoluogo
- f) Deve perseguirsi l'incremento della superficie permeabile all'interno dell'ambito consolidato in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. A tal riguardo i nuovi interventi nelle aree libere del tessuto residenziale consolidato dovranno prevedere superfici permeabili che il RUE determinerà in termini percentuali, sulla superficie fondiaria di intervento o sulle superfici delle aree libere non coperte.
- g) I nuovi interventi dovranno 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 altresì prevedersi 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di

accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.

- h) Gli interventi residenziali previsti devono essere sottoposti a verifica del clima acustico così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. Eventuali proposte di ampliamento di attività agricole con immissione di sorgenti rumorose fisse dovranno essere sottoposte a previsione di impatto acustico.
- i) Ai fini della sostenibilità degli insediamenti dovrà pervenirsi alla soluzione dei problemi infrastrutturali con specifico riguardo al sistema fognario e acquedottistico.
- j) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere il collegamento delle acque nere alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente.

6. Modalità attuative

- a) Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell'ambito urbano consolidato, sono disciplinate dalla presente Scheda d'Ambito e dal RUE.
- b) Nell'ambito consolidato AC.4 sono ammesse tutte le trasformazioni edilizie fatta eccezione per gli immobili sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 30 commi 4 e 5 del PSC e per eventuali specifiche indicazioni contenute nel POC.
- c) Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno dell'ambito urbano consolidato di S. Caterina sono attuate per intervento diretto, fatto salvo differenti indicazioni del POC, che potrà individuare sub-ambiti da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune (vedi art. art. 36 comma 5 delle Norme di PSC)
- d) L'attuazione degli interventi tramite PUA (e relativa stipula di convenzione) dovrà sempre avvenire ove si riscontrino necessità di razionalizzazione infrastrutturale con particolare riguardo ai sistemi fognari, ove si debbano integrare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e per interventi su aree di superfici superiore a mq. 5000) come esistenti alla data di adozione del PSC.

7. Quantità e parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale dell'ambito urbano consolidato AC.4 S.Caterina mq. 84.700 circa, di cui mq. 29.500 per dotazioni territoriali;
- b) Dotazioni dell'AC.4 S. Caterina (art. A-24 LR 20/2000):

- strutture scolastiche,	Sf. mq. 320
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari	Sf. mq. 2.730
- il culto	Sf. mq. 380
- spazi aperti a verde e attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport	Sf. mq. 23.670
- parcheggi pubblici	Sf. mq. 2.400
- TOTALE	Sf. mq. 29.500
- c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per l'ambito AC.4 sono definite dal RUE;
- d) Nel rispetto delle localizzazioni e quantità complessive stabilite dal PSC e dalla presente Scheda d'ambito, il POC può proporre modifiche alle destinazioni e funzioni specifiche indicate alla Tav. 3 di PSC, purché le nuove destinazioni e

funzioni proposte rientrino nelle definizioni di dotazioni territoriali di cui all'art. 56 e al Capo 3.4 delle presenti norme. (art. 38 PSC)

e) Potenzialità edificatoria residenziale:

e1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf 0,60
e2) superficie fondiaria stimata di aree marginali ed interstiziali libere dall'edificazione	Sf. mq. 3.500
e3) superficie complessiva per nuova edificazione	Sc. mq. 2.100

f) Capacità insediativa aggiuntiva di previsione sulle aree libere (determinata ai soli fini della verifica del dimensionamento):

f1) Sc nuova costruzione	mq. 3.000
f2) Alloggi di nuova costruzione:	n. 23
f3) Abitanti insediabili:	n. 51

g) Altezza massima ammessa: due piani fuori terra abitabili oltre piano terra e sottotetto se destinati a servizi e accessori: entro tali limiti il RUE indicherà l'altezza massima consentita e i criteri per il computo.

8. Funzioni ammesse:

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi (con riferimento alle definizioni contenute nel RUE):

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) ammesse nell'ambito:
 - funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive
 - artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - magazzini e locali di deposito
 - funzioni terziarie direzionali ad eccezione di quelle a forte concorso di pubblico
 - funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito, nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AC.5

Scheda d'ambito

AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI S. GIOVANNI

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione

L'ambito consolidato in oggetto pressoché coincidente con la frazione di San Giovanni (con la sola eccezione dell'ambito urbano storico e dell'ambito di nuovo insediamento) è collocato lungo la s.p. n. 8 per Novi in contiguità con il centro abitato del capoluogo da cui è separato dal fiume Secchia; Complessivamente questo ambito, racchiuso nel perimetro di territorio urbanizzato e di centro abitato, occupa una superficie territoriale di circa mq. 116.800 di tessuto urbano consolidato, di cui mq. 29.500 per dotazioni territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- ricade interamente nella macrounità del fiume Secchia e tra le aree arginali; parte dell'ambito è compreso tra le aree ad elevata pericolosità idraulica (A.1) di cui all'art. 43 co. 1,2,3,4 e 6 del PTCP e restante parte tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- è interessato per circa il 50% della sua superficie, dalle tutele dei 150 m. dal fiume del D.Lgs. 42/04, art. 142 lettera c), ove non si applichino le eccezioni del comma 2 stesso articolo; inoltre è in parte compreso sul dosso del fiume Secchia;
- l'intero ambito è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche MT e bt., condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono,...), presenta una buona densità abitativa; è sostanzialmente compreso entro il perimetro del territorio urbanizzato e del centro abitato;
- particolarmente significativa la presenza del fiume Secchia, quale importante emergenza naturale che caratterizza l'intera frazione.

b) caratteristiche insediative:

- sorto sulla s.p. che collega Concordia con Novi si è progressivamente allungato lungo di essa, risentendo in modo decisivo della contiguità con il capoluogo di cui costituisce una prosecuzione e nel quale ritrova tutti i servizi e le principali funzioni urbane: Concordia e San Giovanni costituiscono ormai un'aggregazione unica, sia fisica che funzionale, senza soluzioni di continuità e nonostante la cesura del Secchia;
- è caratterizzato da tipologie edilizie analoghe a quelle del centro capoluogo,

con prevalenza di tipologie bifamigliari o unifamigliari a non più di tre piani fuori terra;

c) dotazioni urbane e territoriali:

- non vi sono alte quantità di dotazioni urbane, per la vicinanza con il centro capoluogo da cui trae i servizi; l'ambito inoltre risente e utilizza le dotazioni del contiguo ambito urbano storico: attrezzature religiose, il cimitero, il verde fluviale;
- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali (linee MT interrate, cabine di trasformazione MT/bt, gas in MP, acquedotto, fognature) sia le reti di distribuzione secondaria.

d) la mobilità:

- è attraversato dalla s.p. n. 8 per Novi e dalla s.p. n. 8 diramazione per Moglia: sulla prima transitano circa 684 veicoli/ora di cui 60 pesanti, costituendo di fatto una delle viabilità più trafficate dell'intero comune (preceduta solo dalla s.p. n. 5 per Cavezzo e dalla s.p. n. 8 per Mirandola);

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: si segnala tuttavia la possibilità di inondazioni in caso di rotta o tracimazione del Secchia che investirebbe queste aree con energia, ma le cui acque non permarranno a lungo in quanto i gradienti idraulici mediamente più alti indirizzeranno il deflusso verso le valli;
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: circa il 50% dell'ambito considerato ricade su un paleodosso o dosso arginale di accertato interesse e che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela, nonostante siano da accertare l'esistenza e la permanenza delle sue tracce.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione non presenta particolari valori paesaggistici: tuttavia il fiume Secchia, che delimita l'intero bordo orientale della frazione, costituisce un'importante presenza che ha fortemente influito sulla sua conformazione morfologica.
- e) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e capacità d'uso dei suoli porta a classificare il territorio dell'ambito in questione nella categoria delle "aree edificabili con moderate restrizioni o senza restrizioni";
- f) L'attraversamento della s.p. n. 8 per Novi è causa di forte criticità per il notevole flusso viario che determina oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico: la realizzazione della Cispadana, ove avvenga con contestuale realizzazione della strada congiungente la sp. n. 8 con la sp. n. 5 per Cavezzo (complanarina), può arrecare sensibile miglioramento, consentendo di

rivedere anche l'assetto formale e dimensionale della strada provinciale stessa.

- g) Nei riguardi del reticolo fognario l'abitato di San Giovanni non presenta problematiche rilevanti: esiste una tubazione PE De 110 in pressione collegata alla stazione di sollevamento della acque nere posta all'incrocio fra via Boccaletta e via per Novi: tale tubazione dopo aver attraversato il Secchia si innesta sul reticolo fognario del capoluogo in via Araldi.
- h) Si riscontra carenza di parcheggi e vede pubblico specie lungo la s.p. per Novi

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti;
- e) Dovranno potenziarsi e incrementarsi gli spostamenti ciclabili promuovendo una estesa rete di percorsi in sede propria capaci di servire l'intera frazione e favorire la sua connessione agli altri ambiti del capoluogo e alle altre frazioni;

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini di un corretto sviluppo edificatorio occorrerà conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidatosi; negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia si dovranno prevedere esclusivamente tipologie edilizie della casa singola, abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di non più di due 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 tre piani abitabili fuori terra.
- b) Tutti gli interventi di trasformazione del territorio compatibili con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposti a verifica del clima acustico (inserimento di ricettori) o di impatto acustico (inserimento di sorgenti sonore) così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. Esistono alcuni problemi di rumore prevalentemente dovuti all'attraversamento di traffico veicolare, tali problematiche dovranno essere monitorate ed affrontate in sede di redazione dei piani di risanamento.
- c) Dovrà prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che connetta la frazione con il capoluogo
- d) Nelle aree arginali la progettazione di eventuali interventi urbanistici deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati andrebbero evitati o quantomeno provvedendoli di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a

prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili dovrebbero essere dotati di camere stagne, isolabili.

- e) 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 dovrebbe essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- f) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree (aree arginali), possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- g) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, occorre procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali, alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie.
- h) Deve perseguirsi l'incremento della superficie permeabile all'interno dell'ambito consolidato in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. A tal riguardo i nuovi interventi nelle aree libere del tessuto residenziale consolidato dovranno prevedere superfici permeabili che il RUE determinerà in termini percentuali, sulla superficie fondiaria di intervento o sulle superfici delle aree libere non coperte.
- i) I nuovi interventi dovranno 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 altresì prevedersi 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- j) Dovrà perseguirsi il potenziamento del verde pubblico e delle dotazioni di parcheggi pubblici, da chiedere sempre nei casi di nuovo intervento edificatorio, limitando pertanto il più possibile il ricorso alla monetizzazione.
- k) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere il collegamento delle acque nere alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente.

6. Modalità attuative

- a) Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili nell'ambito urbano consolidato, sono disciplinate dalla presente Scheda d'Ambito e dal RUE.
- b) Nell'ambito consolidato AC.5 sono ammesse tutte le trasformazioni edilizie fatta eccezione per gli immobili sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 30 commi 4, 5 del PSC e per eventuali indicazioni contenute nel POC.
- c) Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno dell'ambito urbano consolidato

di S. Giovanni sono attuate per intervento diretto, fatto salvo differenti indicazioni del POC, che potrà individuare sub-ambiti da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune (vedi art. 36 comma 5 delle Norme di PSC); oltre a quanto disposto alla successiva lettera d);

- d) L'attuazione degli interventi tramite PUA (e relativa stipula di convenzione) dovrà sempre avvenire ove si riscontrino necessità di razionalizzazione infrastrutturale con particolare riguardo ai sistemi fognari, ove si debbano integrare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e per interventi su aree di superficie superiore a mq. 5000, come esistenti alla data di adozione del PSC; oltre alle aree appositamente delimitate e contrassegnate dalla scritta PUA sulla cartografia di PSC (Tav.1) come disciplinate al successivo punto 7)

7. Quantità e parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale dell'ambito urbano consolidato AC.5 S. Giovanni mq. 116.800 circa, di cui mq. 2.500 per dotazioni territoriali;

- b) Dotazioni dell'AC.5 S. Giovanni (art. A-24 LR 20/2000):

- il culto	Sf. mq.	850
- spazi aperti a verde e attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport	Sf. mq.	995
- parcheggi pubblici	Sf. mq.	655
- TOTALE	Sf. mq.	2.500

- c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per l'ambito AC.5 sono definiti dal RUE;

- d) Nel rispetto delle localizzazioni e quantità complessive stabilite dal PSC e dalla presente Scheda d'ambito, il POC può proporre modifiche alle destinazioni e funzioni specifiche indicate alla Tav. 3 di PSC, purché le nuove destinazioni e funzioni proposte rientrino nelle definizioni di dotazioni territoriali di cui all'art. 56 e al Capo 3.4 delle presenti norme. (art. 38 PSC)

- e) Potenzialità edificatoria residenziale:

e1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf 0,60
e2) superficie fondiaria stimata di aree marginali ed interstiziali libere dall'edificazione	Sf. mq. 4.000
e3) superficie complessiva per nuova edificazione	Sc. mq. 2.400

- f) Capacità insediativa aggiuntiva di previsione sulle aree libere (determinata ai soli fini della verifica del dimensionamento):

f1) Sc nuova costruzione	mq. 4.800
f2) Alloggi di nuova costruzione:	n. 37
f3) Abitanti insediabili:	n. 81

- g) Altezza massima ammessa: due piani fuori terra abitabili oltre piano terra e sottotetto se destinati a servizi e accessori: entro tali limiti il RUE indicherà l'altezza massima consentita e i criteri per il computo.

- h) Sulle aree contrassegnate come di seguito indicato, si interviene coi seguenti parametri urbanistici, previa formazione di PUA e stipula di convenzione, nel rispetto degli altri parametri dettati dal RUE:

PUA 2 :

- Sc max ammessa mq. 2.200
- Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune min. mq. 1.900 per parcheggi pubblici e verde pubblico
- Altezza max 2 piani abitabili fuori terra (Su), oltre il PT e sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa)
- Tipologie ammesse: singole, abbinate, schiera,

PUA 3 :

- Sc max ammessa mq. 1.000
- Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune min. mq. 1.700 per parcheggi pubblici e/o verde pubblico
- Altezza max 2 piani abitabili fuori terra (Su), oltre il PT e sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa)
- Tipologie ammesse: singole, abbinate, schiera,

PUA 4 :

- Sc max ammessa mq. 1.200
- Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune min. mq. 1.000 per parcheggi pubblici e/o verde pubblico
- Altezza max 2 piani abitabili fuori terra (Su), oltre il PT e sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa)
- Tipologie ammesse: singole, abbinate, schiera,

8. Funzioni ammesse:

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi (con riferimento alle definizioni contenute nel RUE):

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) ammesse nell'ambito:
 - funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive
 - artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - magazzini e locali di deposito
 - funzioni terziarie direzionali ad eccezione di quelle a forte concorso di pubblico
 - funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AR.1**Scheda d'ambito****AMBITO DA RIQUALIFICARE SUD DI CONCORDIA**

ELEMENTI DESCRITTIVI**1. Localizzazione**

Conclude a sud l'abitato di Concordia ponendosi tra le ultime frange edificate e il previsto tracciato della Cispadana; è compreso tra il Sabbioncello ad est, la via per San Possidonio e il fiume Secchia ad ovest, il previsto tracciato della Cispadana a sud e l'abitato di Concordia a nord. E' caratterizzato dalla presenza di nuclei abitativi di derivazione rurale ora con funzioni civili (a sud-ovest). L'ambito da riqualificare ha una superficie complessiva di circa mq. 190.900, di cui mq. 86.100 circa per dotazioni territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo**a) aspetti ambientali:**

- è prevalentemente compresa all'interno della macrounità del Secchia tra le aree arginali; solo una ridotta parte sud-est ricade nella macrounità della Pianura di Concordia tra le coperture alluvionali e la parte ovest all'interno del centro abitato; la superficie più occidentale rientra nella fascia della zona di tutela dei corsi d'acqua ex art. 142 D.Lgs.42/2004 e, unitamente alle aree prossime al Sabbioncello, nelle zone di tutela ordinaria di cui all'art. 17 del PTCP; la metà orientale è altresì ricompresa tra le aree ad elevata criticità idraulica, aree a rapido scorrimento ed elevata criticità idraulica A3 (art. 43 co. 1, 4, 5 e 6 PTCP), mentre la restante metà occidentale tra le aree ad elevata pericolosità idraulica A.1 (art. 43 co. 1,2,3,4 e 6 del PTCP);
- in considerazione della consistente presenza di infrastrutture (strade, linee elettriche MT e bt, canali misti irrigui e scolanti, condotta gas metano MP, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono, ...), della densità abitativa soprattutto in prossimità delle frange meridionali dell'abitato di Concordia e della sua collocazione in diretta contiguità con il territorio urbanizzato, tale area presenta evidenti fenomeni di antropizzazione;
- particolarmente significativa la presenza di emergenze naturali quali il canale Sabbioncello, e il fiume Secchia (che ne delimitano i confini ovest ed est).
- capacità d'uso dei suoli agricoli: terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola (la superficie prevalente); terreni con suoli a lavorabilità moderata (aree sud-est in prossimità del Secchia).

b) caratteristiche insediative:

- E' una vasta area che presenta una situazione urbanisticamente "non definita", con evidenti sfrangiature in cui si innestano situazioni edificate esistenti derivate

da insediamenti e fabbricati ex rurali o da nuclei residenziali sorti per aggregazione spontanea di edifici anche agricoli: su tali propaggini, , si è innestato il centro sportivo e si attesta attualmente la città costruita. E' una parte di territorio che l'ultimo strumento urbanistico generale ha cercato di connettere con i quartieri residenziali immediatamente a nord, (quelli di via Togliatti), attraverso politiche di ricomposizione urbana e di arricchimento delle dotazioni e dei servizi, che però non sono state recepite operativamente dall'iniziativa privata, chiamata a partecipare attraverso la formazione di piani particolareggiati. Gli unici interventi edilizi attivati, tuttora in corso di realizzazione tramite strumenti preventivi o intervento diretto, stanno disegnando insediamenti estranei alla realtà e alla configurazione urbana di Concordia, in cui consistenti volumetrie distribuite su più piani alterano la sostanziale unitarietà planivolumetrica di questa parte dell'abitato.

- L'ambito in questione è caratterizzato dalla presenza di edifici, originariamente anche destinati all'uso agricolo, a volte degradati e fatiscenti, anche se in alcuni casi, di un certo interesse tipologico e testimoniale. Unitamente a tali presenze ex rurali vi sono altri fabbricati di più recente realizzazione (anni '60 e '70) quali altrettanti edifici civili in zona agricola.
- Ampie superfici libere interconnettono le varie presenze costruite e possono assumere un ruolo importante per la ridefinizione anche funzionale dell'area, specie in considerazione della vicinanza a previsti assi principali di viabilità quali la Cispadana.
- E' posto in diretta contiguità coi tessuti residenziali del settore sud di Concordia, in cui si alternano tipologie bifamigliari o plurifamigliari solitamente a non più di tre piani fuori terra;

c) dotazioni urbane e territoriali:

- questo ambito, essendo in contiguità, a nord, con tessuti già edificati, può usufruire della vicinanza coi relativi servizi (in particolare verde pubblico ma anche altre attrezzature) e con un'organizzazione urbanistica che ha idonee sezioni stradali, parcheggi pubblici e impianti a rete;
- sono presenti, nelle immediate contiguità, importanti dotazioni territoriali e urbane quali il centro sportivo, e la scuola media che sono servizi e attrezzature di rilievo comunale o sovracomunale;
- vi sono tutte le infrastrutture a rete, tra le quali si segnalano: strade, linee elettriche MT aerea e interrata, linee elettriche bt, cabine di trasformazione MT/bt, condotta principale gas metano MP (lungo il Sabbioncello, in via Donatori di Sangue e via Togliatti), dorsali principali dell'acquedotto, condotta principale della fognatura in via Togliatti, oltre alle reti di distribuzione secondaria dell'acquedotto, gas, fognature mista, telefono. E' interessata dalla presenza del canale di guardia del Sabbioncello.

d) la mobilità:

- La mobilità è imperniata su un'unica strada (via per San Possodonio) che costituisce anche l'accesso sud del capoluogo, spesso interessata da traffici

pesanti e comunque da una movimentazione di autoveicoli non trascurabile (304 veicoli/ora);

- l'accessibilità alle strutture pubbliche (centro sportivo, scuola media, centro civico) avviene dalla via Togliatti e dalla via Gozzi che sono entrambe strade di quartiere a servizio di funzioni prevalentemente residenziali.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Pericolosità idraulica locale: la maggior parte dell'ambito (oltre l'80%) ricade su aree arginali, ossia in una zona che in caso di rotta o tracimazione del Secchia verrebbe investita dalle acque con la loro maggiore energia, ma che non tendono ad essere allagate in maniera permanente in quanto i gradienti idraulici mediamente più alti indirizzano il deflusso delle acque verso le valli; il fattore di pericolo principale in queste zone, è quindi legato all'energia delle acque e alla loro volumetria (per la vicinanza con il fiume. La rimanente parte dell'ambito (la parte estrema a sud est) ricade su coperture alluvionali, ossia in aree a minore pericolosità idraulica locale.
- b) Pericolosità sismica locale: in generale si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più rigidi e che ingenerano effetti sismici locali più contenuti.
- c) Pericolosità geotecnica: l'ambito è caratterizzato da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più resistenti.
- d) Acque sotterranee: le superfici ricadenti nelle aree arginali sono quelle a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata; mentre quelle su coperture alluvionali sono da ritenersi mediamente vulnerabili.
- e) Nei riguardi dei valori paesaggistici, tale ambito, sebbene antropizzato, riveste un particolare interesse per la presenza del canale Sabbioncello e del fiume Secchia, che di fatto racchiudono e circoscrivono l'intera area, proponendosi quali importanti emergenze paesaggistiche di cui tenere conto. Ricade in parte entro le tutele della lettera c) art. 142 D.Lgs. 42/2004.
- f) 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 in questione, una vocazionalità edificatoria collocabile nella categoria delle "aree edificabili senza restrizioni";
- g) La presenza di elementi storicizzati, può costituire interessante stimolo per una progettazione urbana capace di garantire la leggibilità dei segni storici dell'evoluzione insediativa di Concordia, in cui permangano le tracce dei borghi e nuclei rurali che hanno così fortemente caratterizzato e che tuttora connotano il paesaggio agrario;
- h) Le importanti dotazioni urbane e territoriali esistenti nelle immediate contiguità (scuola, impianti sportivi, ...), di cui peraltro è previsto il potenziamento, possono costituire interessanti potenzialità per la riqualificazione e la caratterizzazione urbana dell'area;
- i) L'accessibilità viaria esistente, imperniata sulla sola via per San Possidonio,

peraltro con sezioni di dimensioni contenute rispetto le esigenze che potrà esprimere, non garantisce adeguati livelli di mobilità; si sottolinea inoltre, come già accennato, la sovrapposizione di movimentazioni residenziali con quelle generate dagli impianti sportivi e dalle attrezzature pubbliche esistenti su strade prettamente residenziali. Ciò genera conflittualità specie in concomitanza con avvenimenti sportivi che richiamano pubblico.

- j) Si riscontrano situazioni di criticità e pericolosità viaria in prossimità dell'intersezione tra via per San Possidonio e la s.p. n. 5 per Cavezzo, in fase di soluzione grazie alla prevista realizzazione di una rotatoria.
- k) La parte sud-ovest interessata da insediamenti di derivazione rurale o da nuclei residenziali distinti, presenta connotazioni caratterizzate anche da degrado insediativo e architettonico a volte con presenze edificate fatiscenti;
- l) Come già ribadito si riscontrano situazioni urbanisticamente disaggregate disegnanti parti distinte e non coerenti tra loro (le superfici residenziali a nord, gli impianti sportivi ad est, i nuclei ex rurali ad ovest) spesso in contrapposizione insediativa, non collegati e comunque non integrati, così da configurare un ambito non equilibrato in quanto a dotazioni territoriali (nonostante la presenza di attrezzature e spazi collettivi di rilievo anche sovracomunale), le cui funzioni risultano disarticolate e non ricondotte ad unitarietà;
- m) Nel complesso non sussistono adeguati livelli di qualità urbana e ambientale, ma anzi situazioni per cui si rendono necessari interventi di riqualificazione e politiche di riorganizzazione territoriale;
- n) Il quartiere compreso tra le vie Morandi, Giovanni XXIII e Togliatti può essere saltuariamente soggetto a temporanee e leggere esondazioni con alcuni tratti di tubazione che presentano un certo grado di insufficienza idraulica.
- o) Il fattore di maggiore criticità idraulica è tuttavia rappresentato dal collettore fognario per acque nere in PVC De 315 posto su via per Mirandola che è il principale collettore fognario che attualmente riceve le acque del territorio urbano ad ovest del Sabbioncello: lo stato della tubazione non permette quindi incrementi di acque nere derivanti da futuri potenziamenti insediativi.
- p) Si segnalano infine situazioni di grande precarietà e insufficienza del sistema drenante e delle fognature miste attualmente al servizio delle abitazioni esistenti, in certi casi inesistenti.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Attraverso politiche di riorganizzazione territoriale promuovere l'integrazione tra le varie parti funzionali, ridefinire gli elementi quantitativi e qualitativi dell'ambito.
- c) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti: in particolare occorrerà favorire il contenimento degli impatti provocati dalla Cispadana: acustici, visivi, inquinamento atmosferico, ecc.
- d) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- e) La riorganizzazione territoriale deve tendere, attraverso azioni integrate, a rimuovere le cause del "degrado" e a rispondere adeguatamente alle esigenze di

miglioramento della qualità urbanistica, ambientale ed architettonica.

- f) Anche attraverso sistemi perequativi, di coinvolgimento dei privati attuatori, dovranno favorirsi la realizzazione delle dotazioni territoriali individuate dal Piano (e di cui ai successivi elementi prescrittivi) che sostengono i potenziamenti insediativi previsti nell'ambito.
- g) Favorire l'individuazione di un modello insediativo che sappia sfruttare le potenzialità e le caratteristiche del territorio, in relazione al rischio idrico, agli assetti paesaggistici connotativi, alla presenza di nuclei insediati, edifici e manufatti di interesse storico testimoniale;
- h) Si indica come elemento prevalente la sicurezza idraulica e quindi in mantenimento della futura evoluzione insediativo infrastrutturale sulle parti topograficamente più alte;
- i) Il criterio da prefiggersi nella nuova edificazione dovrà essere quello di un insediamento estensivo: con indici edificatori contenuti, volumi edilizi di limitate dimensioni e quindi basso impatto paesaggistico e visivo, ampie superfici destinate a zone verdi (pubbliche e private), servizi a rete efficienti, in modo da configurare un ambiente urbano qualitativamente elevato.
- j) In particolare sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i maggiori carichi di acque meteoriche derivati dai nuovi insediamenti e indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;
- k) La riqualificazione dell'area deve costituire momento per la ridefinizione dei margini sud del capoluogo e per la dotazione di quote terziarie che unitamente alle superfici residenziali a quelle per servizi e alle dotazioni urbane e territoriali, possa contribuire a disegnare un'ambito complesso e polifunzionale, in cui le vari parti costituenti dovranno dialogare secondo precisi rapporti urbani di complementarietà tra loro e con il capoluogo.
- l) L'impianto sportivo avrà possibilità di potenziamento e ampliamento soprattutto in direzione sud, in cui ampie superfici possono essere coinvolte in progetti di risistemazione e ridefinizione delle funzioni pubbliche e in cui possono trovare collocazione nuovi accessi viari e ciclabili, dotazioni di verde pubblico e parcheggi, capaci di integrare opportunamente le attrezzature e configurare così un sistema di servizi pubblici (sport, scuola, strutture civiche) fortemente connotato e con valenze anche intercomunali.
- m) Le ampie superfici libere che interconnettono le varie presenze costruite, possono assumere un ruolo importante per la ridefinizione, anche funzionale, dell'ambito, in considerazione della vicinanza ad assi principali di viabilità quali la Cispadana e la s.p. n. 5 per Cavezzo.
- n) Occorre definire un sistema di mobilità e accessibilità che preveda sia l'adeguamento della viabilità esistente ai nuovi flussi viari generati dall'ambito, riducendo drasticamente o eliminando i percorsi in attraversamento, sia la ricerca di soluzioni alternative per l'accessibilità alle strutture sportive e alle altre attrezzature pubbliche in modo da evitare l'attraversamento delle zone residenziali di via Togliatti, via Gozzi.

- o) Dovranno potenziarsi e incrementarsi gli spostamenti ciclabili promuovendo una estesa rete di percorsi in sede propria capaci di servire l'intero ambito e favorire la sua connessione agli altri ambiti del capoluogo e alle frazioni;
- p) In particolare il potenziamento delle connessioni ciclabili e pedonali dovranno favorire il collegamento dell'abitato di Concordia con le attrezzature pubbliche esistenti e previste (scuola, impianto sportivo, centro civico, parchi fluviali, verde pubblico, ...) e le strutture commerciali e direzionali che qui si insedieranno.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini della tutela paesaggistica e del contenimento degli impatti visivi, le prescritte quote di verde pubblico dovranno essere prevalentemente localizzate nella zona più occidentale dell'ambito, ossia in prossimità del canale Sabbioncello e a sud in corrispondenza della fascia di rispetto della Cispadana con funzioni di mitigazione, come indicato anche nella cartografia di PSC Tav.3; altre quote di verde, potranno essere localizzate lungo i bordi del Secchia e per mitigare gli impatti delle infrastrutture e dell'edificato e per ridurre il costruito all'interno delle tutele paesaggistiche di cui alla lettera c) art. 142 D,Lgs. 42/2004.
- b) E' opportuno prevedere fasce paesaggisticamente connotative lungo il fiume Secchia e il Sabbioncello (compatibilmente con le esigenze di riduzione del rischio idraulico e in accordo con il Consorzio di Bonifica gestore) destinate a verde pubblico capaci di favorire la valorizzazione degli elementi vegetazionali, faunistici, storici e paesaggistici, che caratterizzano queste emergenze idriche; inoltre dovranno realizzarsi fasce di ambientazione dalle infrastrutture viarie principali (in particolare dalla Cispadana come già detto), e barriere vegetali di mitigazione degli impatti generati dai nuovi insediamenti e da ogni ulteriore alterazione antropica del territorio.
- c) La presenza della Cispadana con l'impatto visivo ed ambientale che provocherà, dovrà essere adeguatamente mitigato attraverso la previsione di opportuna fascia di ambientazione perimetrale alla strada, di profondità non inferiore a circa m.50, da adibire alla realizzazione di dotazioni territoriali, consistenti in verde di forestazione da sistemare a bosco di pianura, riproponendo così segni e caratteri connotativi del paesaggio tipico della zona.
- d) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere esclusivamente tipologie edilizie della casa singola, 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 la sua determinazione. Il POC, solo in casi specifici e determinati, può motivatamente proporre altezze maggiori, mai oltre i quattro piani abitabili fuori terra.
- e) Nelle aree arginali la progettazione di eventuali interventi urbanistici deve valutare all'interno dei PUA la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati

in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati vanno evitati o quantomeno se previsti vanno provveduti di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili vanno dotati di camere stagne, isolabili.

- f) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che nelle aree arginali, possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- g) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, occorre procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali, alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie.
- h) In queste zone (aree arginali) gli scarichi fognari devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione vanno evitati in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per i medesimi motivi non è ammesso l'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose.
- i) Deve prevedersi il potenziamento e l'ampliamento della via per San Possidonio oltre alla risistemazione e riorganizzazione dell'intersezione con la s.p. n. 5 per Cavezzo, per risolvere i problemi connessi al sistema viario di accesso, già attualmente precario, in previsione dei nuovi flussi di traffico diretti ai nuovi insediamenti previsti nell'ambito. Si dovranno altresì risolvere i problemi di accessibilità viaria e pedonale dell'edificato esistente capaci di connettere le aree di pertinenza e sedime degli edifici esistenti
- j) Deve essere individuato un nuovo sistema viario di accesso alle dotazioni urbane esistenti e di cui è previsto il potenziamento (impianto sportivo, attrezzature scolastiche, ecc) che derivi dalla via per San Possidonio opportunamente adeguata e potenziata, evitando così l'attuale accesso dalla via Togliatti e via Gozzi che dovranno rimanere esclusivamente quali strade residenziali.
- k) Devono prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, in fregio al canale Sabbioncello e lungo la via per San Possidonio, in modo da favorire il collegamento con il capoluogo, connettendo in particolare le attrezzature pubbliche ai tessuti residenziali; altri percorsi ciclabili in sede protetta, autonomi o promiscui, dovranno prevedersi in corrispondenza della nuova viabilità di adduzione e distribuzione interna dell'ambito e per favorire i collegamenti con le previste dotazioni urbane e territoriali;
- l) Tutti gli interventi di trasformazione del territorio compatibili con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposti a verifica del clima acustico (inserimento di ricettori) o di impatto acustico (inserimento di sorgenti sonore) così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. Problemi puntuali di rumore prevalentemente dovuti all'attraversamento di

traffico veicolare dovranno essere monitorate ed affrontate in sede di redazione dei piani di risanamento. Nella eventualità di realizzazione dell'asse stradale "Cispadana", il proponente l'intervento dovrà eseguire una previsione di impatto acustico sulle aree attraversate e proporre (e realizzare) le opportune opere di mitigazione in osservanza alla classificazione acustica comunale e al DPR 30 marzo 2004 (Decreto strade).

- m) Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, si deve contenere e limitare il più possibile gli incrementi di superficie impermeabile, in modo da consentire un corretto dimensionamento delle condotte fognarie ed evitare situazioni di criticità conseguenti ad eventi meteorici intensi. Il RUE dovrà prescrivere il rapporto minimo di superfici permeabile da prevedersi in riferimento alla superficie complessiva dell'ambito (comprendendovi anche le aree per dotazioni territoriali da destinare a verde pubblico, dotazioni ecologiche e fasce di ambientazione)
- n) 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 meteoriche, quest'ultime da dimensionarsi adeguatamente; ma 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- o) Il sistema fognario d'ambito delle acque bianche dovrà essere definito nelle sue caratteristiche e nel dimensionamento di massima: occorrerà prioritariamente risolvere i problemi di collettamento riscontrati, tenuto conto dell'impossibilità di caricare ulteriormente l'emissario di via per Mirandola. Le acque bianche dovranno necessariamente dirigersi verso il canale di guardia del Sabbioncello previa laminazione dell'onda di piena in apposite vasche e previo parere del Consorzio di bonifica territorialmente competente.
- p) Si dovranno realizzare sistemi di laminazione dell'ondata di piena in caso di evento meteorico consistente, eventualmente coadiuvati da vasche o serbatoi di raccolta delle acque da costruirsi in corrispondenza di ogni nuova costruzione o gruppi di costruzioni; la vasca di laminazione potrà essere realizzata in fregio al canale di guardia del Sabbioncello, a cui recapiterà le acque; il volume di invaso della laminazione (o sistemi di accumulo analoghi) ove non coadiuvato da serbatoi di raccolta, dovrà considerare un coefficiente udometrico pari a circa 300/400 mc/ha urbanizzato. Orientativamente le sue dimensioni sono stimate in circa mc. 8.000/10.000 (esclusi i volumi della rete di allontanamento e in assenza di deflusso alternativi quali serbatoi, dispersione al suolo, ecc). Tale vasca potrà costruirsi tra il canale di guardia e le aree riservate alle attrezzature pubbliche, tramite la sagomatura dell'area interessata in modo da configurare una conca con una depressione media di circa m. 1,00, dotata di idonei sistemi idraulici per il conferimento delle acque al canale ricevente: ne consegue che il volume necessario per minimizzare l'apporto

udometrico dei nuovi insediamenti, equivale sostanzialmente alla superficie del bacino (mq. 10.000). Il POC e i PUA, ognuno per le rispettive competenze indicheranno nello specifico, localizzazione, dimensioni, caratteristiche e tipologia della vasca di laminazione. Il RUE, al fine di reperire le necessarie risorse per la realizzazione di tali opere, prevederà la corresponsione, a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi compresi nell'ambito, di oneri aggiuntivi, oltre il contributo di costruzione, quali contributi perequativi ai sensi dell'art. 7 comma 1 LR 20/2000 e/o oneri di sostenibilità ambientale di cui all'art. 6 e 26 LR 20/2000 definendone la misura in relazione alla necessità di pervenire alla copertura totale della spesa per la realizzazione della laminazione.

- q) Le acque nere devono sempre recapitare nel collettore fognario che adduce all'impianto di depurazione esistente, nei modi e coi criteri indicati dall'azienda gestore delle fognature.
- r) Tra gli interventi da prevedere per pervenire alla soluzione delle criticità del sistema fognario, assume importanza prioritaria la realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola, in grado di potenziare o sostituire quello esistente.
- s) Occorre prevedere il prolungamento di due dorsali principali dell'acquedotto: della condotta Dn 150, dal comparto ex Kermar fino al capoluogo; e della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa anch'essa fino al capoluogo.
- t) Anche nei riguardi del gas, occorre prevedere il prolungamento della condotta attualmente a servizio del comparto ex Kermar, fino al Sabbioncello per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantità di gas.
- u) 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 realizzazione 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)
- v) Le esistenti reti MT e bt ricadenti entro l'ambito in oggetto dovranno essere interrate e razionalizzate prevedendo la costruzione di eventuali nuove cabine di trasformazione MT/bt.
- w) 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.

- x) 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.
- y) Le aree e superfici a verde di cui alle precedenti lettere a), b) e c) rientrano tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art 73 delle norme del PSC.
- z) Le opere di cui alle precedenti lettere r), s), t) e u) sono necessarie e indispensabili per garantire la sostenibilità delle previsioni insediative e produttive del capoluogo, relative agli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR): sono pertanto da ritenersi pregiudizievoli ad ogni intervento negli ambiti suddetti; la loro realizzazione, preventiva o contemporanea agli interventi edilizi, dovrà essere prevista dal POC 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.
- aa) Le opere di cui alle precedenti vociLe opere di cui alle precedenti lettere i), j), k), n), o), p), q) e v), 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.
- bb) Le opere di cui alle precedenti lettere a), b) e c), 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 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.
- cc) 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 questo ambito, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle

nuove quote insediative previste dal PSC, in riferimento alle indicazioni contenute nell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali", tra le quali si segnalano per l'ambito in oggetto a titolo esemplificativo:

- ampliamento e potenziamento del centro sportivo del capoluogo, che può espandersi dalla collocazione attuale preferibilmente verso sud: tra le ipotesi da approfondire in sede di POC vi è la proposta di realizzare una struttura ricreativa e sportiva con piscina, palestra, centro benessere, per la cui esecuzione, ideazione e gestione può ricercarsi il contributo di privati, delle società sportive e di altre figure interessate.
- ampliamento della polivalente esistente e realizzazione del centro civico del capoluogo, attualmente collocato in contiguità con la scuola media e il centro sportivo.
- parco fluviale del canale Sabbioncello e del fiume Secchia: si configurano quali vere e proprie reti ecologiche strutturanti il territorio comunale; a tal proposito dovranno attivarsi specifici studi che individuino nel dettaglio gli interventi da realizzarsi, coinvolgendo gli altri enti ed istituzioni interessati (Provincia, Comuni contermini) e il Consorzio di bonifica gestore del canale.

dd) Nell'ambito del POC si dovranno altresì preferenziare iniziative, selezionate attraverso meccanismi concorsuali o con accordi coi privati di cui alla precedente lettera aa), capaci di coinvolgere il tessuto edilizio ed urbanistico esistente, attraverso progetti unitari di riqualificazione e valorizzazione che favoriscano l'integrazione e il coordinamento delle infrastrutture, delle dotazioni territoriali, dei caratteri urbano e architettonico degli interventi.

6. Modalità attuative

- a) Attraverso i POC saranno definiti i tempi e le modalità attuative specifiche dell'intero ambito e, anche previo meccanismi concorsuali e/o accordi coi privati, saranno selezionati gli interventi da realizzare e attribuiti i diritti edificatori, in relazione alle proposte di realizzazione delle dotazioni urbane e territoriale indicate dal PSC e nel precedente art. 7; in particolare per ciascun comparto attuativo o sub ambito, il POC stabilirà le destinazioni d'uso ammissibili, le capacità insediative, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali e la loro localizzazione, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.
- b) Al fine di limitare il carico insediativo, ove si rendesse necessario in relazione alle caratteristiche costruttive e viabilistiche del previsto asse autostradale Cispadana, il POC può prevedere il trasferimento dei diritti edificatori assegnabili di cui al successivo punto 7 lettera b), in altri ambiti di nuovo insediamento, con i seguenti limiti percentuali: nell'ambito AN.1 massimo 50% della potenzialità massima assegnabile indicata al punto 7 lettera b); negli altri ambiti del territorio comunale AN.3, AN.4, AN.5, AN.6 e AN.7, per ogni ambito ricevente, massimo il 10% della potenzialità massima assegnabile indicata al punto 7 lettera b)
- c) Il POC indicherà la suddivisione in comparti o sub-ambiti attuativi.
- d) All'interno dei sub-ambiti e dei comparti attuativi indicati dal POC, gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi

(PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti. L'attuazione degli interventi avverrà previa stipula di convenzione tra Comune e soggetti interessati.

- e) Si pone l'esigenza di coordinamento coi progetti definitivi ed esecutivi della Cispadana.
- f) Il RUE indicherà e disciplinerà specificatamente i vari interventi ammessi sugli edifici e alloggi esistenti, anche in assenza di POC e PUA.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale dell'ambito da riqualificare AR.1: mq. 190.900,
di cui:
 - per nuove dotazioni territoriali (fasce di ambientazione, ampliamento centro sportivo, vasca di laminazione, fasce paesaggisticamente connotative, verde di mitigazione degli impatti, verde pubblico, ecc) mq. 86.100,
di cui per dotazioni ecologico ambientali min. mq. 30.000 destinate prevalentemente a fasce di ambientazione e forestazione urbana per la mitigazione degli impatti generati dalla prevista Cispadana
 - area di pertinenza e di sedime degli edifici esistenti: mq. 37.000.
- b) Capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili di cui al successivo art. 8 lettere a) e b) (diritti edificatori max assegnabili dal POC): Superficie complessiva Sc mq. 20.000 oltre l'esistente
- c) Capacità edificatoria per funzioni diverse dalla residenza di cui al successivo art. 8 lettera c) (diritti edificatori max assegnabili dal POC): Sc mq. 10.000
- d) Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC:
 - d1) Dimensione media alloggi : mq. 130 Sc
 - d2) Alloggi di nuova costruzione: n. 154
 - d3) Abitanti insediabili: 339
 - d4) Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AR.1: mq. 254/abitante
- e) Nelle aree di pertinenza e sedime degli edifici esistenti come perimetrare nelle Tav. di PSC, fino all'approvazione del POC, si opera per intervento diretto; sono ammesse tutte le trasformazioni edilizie e gli interventi, fatta eccezione per gli immobili sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 30 commi 4 e 5 del PSC; e si applicano indici non superiori a quelli di cui alla lettera e1) punto 7) precedente ambito AC.1: il RUE detterà al riguardo gli specifici parametri edilizi e urbanistici.

8. Funzioni ammesse:

Con riferimento alle definizioni contenute nel RUE sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) di cui il POC dovrà meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:
 - funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - funzioni terziarie commerciali e artigianali ad esclusione di grandi strutture di vendita, attività commerciali all'ingrosso e artigianato di servizio non compatibile

con la residenza

- funzioni terziarie direzionali
- funzioni terziarie di servizio e sociali.

c) funzioni diverse dalla residenza di cui il POC dovrà meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:

- funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo
- funzioni terziarie commerciali e artigianali ad esclusione di grandi strutture di vendita, centri commerciali d'attrazione di livello inferiore, attività commerciali all'ingrosso e artigianato di servizio non compatibile con la residenza : è ammessa massimo una medio grande struttura commerciale di rilevanza comunale localizzata entro il perimetro di Centro abitato come perimetrato ai sensi del Codice della Strada. L'attuazione della suddetta medio grande struttura, così come previsto dalla delib. C.R. 1253/99 modificata dalla delib. C.R. 653/05, deve avvenire esclusivamente previa formazione e approvazione di PUA, anche in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici preesistenti, anche per prevedere nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie.
- funzioni terziarie direzionali
- funzioni terziarie di servizio e sociali.

d) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AN.1

Scheda d'ambito

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI DI
VIA PAGLIERINE / VIA MARTIRI DI CONCORDIA

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione e dati quantitativi

Questo ambito costituisce l'unica previsione per nuove funzioni residenziali del capoluogo e quindi è il luogo principale per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo programmato dal PSC; è distinto in due aree separate dalla via Martiri della Libertà, ma tra loro funzionalmente e urbanisticamente connesse, poste in diretta contiguità con il centro edificato esistente.

Occupava l'intero settore settentrionale del capoluogo delimitato a nord dal canale Dugale Primo, ad ovest da terreni agricoli e dalla via Corriera, a sud dalle appendici edificate del centro abitato, e ad est dal canale Sabbioncello; è attraversato dalle vie Paglierine e via Martiri della Libertà, fino all'intersezione con il Sabbioncello.

Complessivamente la superficie dell'ambito è di circa mq. 380.000 di cui per dotazioni territoriali mq. 74.200

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- la parte più occidentale in corrispondenza della via Corriera 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;
- la restante superficie, corrispondente ad oltre il 75% del totale, è classificata nella macrounità di pianura, ricade su dossi e paleodossi di pianura e aree arginali antiche; è un'area ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- in considerazione dell'elevata 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); tenuto conto della densità abitativa esistente, soprattutto in prossimità delle frange settentrionali dell'abitato di Concordia, e della sua collocazione in diretta contiguità con il territorio urbanizzato; tale area mostra evidenti fenomeni di antropizzazione;
- particolarmente significativa la presenza di emergenze naturali quali il canale Sabbioncello, il Dugale Primo (che ne delimitano i confini ovest ed est) ed il fiume Secchia che ne lambisce parte del margine sud occidentale.
- capacità d'uso dei suoli agricoli: terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola.

b) caratteristiche insediative:

- è una vasta area che conclude a nord l'abitato di Concordia, attraversata dalla via Paglierine e dalla via Martiri della Libertà: si propone quale conseguente sviluppo residenziale del settore nord del capoluogo, di cui attualmente definisce i margini;
- è posta in diretta contiguità coi tessuti residenziali del settore nord di Concordia, in cui si alternano tipologie prevalentemente bifamigliari o plurifamigliari a non più di tre piani fuori terra, e palazzine in linea anche di quattro o cinque piani fuori terra: generalmente i contigui tessuti residenziali, soprattutto quelli del quadrante orientale (interessato in passato anche da interventi pubblici), sono caratterizzati da una adeguata presenza di servizi (in particolare verde pubblico) e da un'organizzazione urbanistica con idonee sezioni stradali, parcheggi pubblici e impianti a rete;
- lungo la via Martiri della Libertà sono presenti vari episodi edilizi, derivati da iniziali aggregazioni rurali e progressivamente trasformati in fabbricati di civile abitazione: qui prevale decisamente la tipologia bifamigliare o monofamigliare; si segnala la presenza di due edifici sottoposti a vincolo conservativo di restauro e risanamento conservativo.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- questo ambito, essendo in contiguità con tessuti già edificati, può risentire della presenza di attrezzature e servizi già esistenti all'interno del settore residenziale nord di Concordia: si tratta in particolare di aree a verde pubblico attrezzato, spazi per parcheggi, servizi per anziani (centro diurno, casa protetta, assistenza domiciliare), proprietà pubbliche (ex consorzio agrario ora magazzino comunale - in previsione media-grande struttura commerciale-, ex ospedale ed ex casa di riposo, ora dismessi);
- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è attualmente attraversata dai seguenti impianti:
 - linee elettriche aeree MT (lungo la via Paglierine si trova anche una stazione di trasformazione);
 - 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;
 - 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;
 - 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 colletta alla condotta CIRC DN 600 in pressione di via Vivaldi
 - è attraversata nella parte sud-ovest tra la via Paglierine e la via Martiri, dal tracciato tombato del canale Dugale Primo.

d) la mobilità:

- le principali strade che servono l'ambito considerato sono, come già detto, la via Paglierine e la via Martiri della Libertà: in particolare la via Paglierine è una strada che collega la via Corriera con la via Martiri, ha una sezione media contenuta (circa m. 5/8) e si attesta sulla via Martiri con una strozzatura che pregiudica la sicurezza dell'intersezione; la via Martiri è strada che attualmente sopporta un flusso di traffico pari a circa 204 veicoli leggeri/ora e 20 veicoli pesanti/ora, ha una sezione media di circa m. 9/11, non presenta particolari situazioni di pericolosità;
- la via Paglierine, in particolare, delimita, per circa metà del suo tracciato, la parte occidentale dell'edificato del capoluogo (ambito consolidato AC), per poi distendersi in aree scarsamente costruite con solo alcuni edifici abitativi sparsi, fino a riconnettersi alla via Martiri; in corrispondenza dell'intersezione con la via Martiri, c'è una aggregazione di fabbricati ex rurali, in precarie condizioni di manutenzione, che, tra l'altro, provocano un marcato restringimento della carreggiata stradale.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Pericolosità idraulica locale: la parte più occidentale dell'ambito (come già visto) ricade in territorio interessato da aree arginali e golene vecchie, ossia in una zona in cui in caso di rotta o tracimazione del Secchia queste aree vengono investite dalle acque con la loro maggiore energia, ma che 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 (quella più estesa, pari a oltre l'80% dell'intera superficie) ricade su dossi di pianura, ossia nelle aree a minore pericolosità idraulica locale.
- b) Pericolosità sismica locale: in generale si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più rigidi e che ingenerano effetti sismici locali più contenuti.
- c) Pericolosità geotecnica: l'ambito è caratterizzato da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più resistenti.
- d) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- e) Beni geomorfologici, dossi di pianura: la parte orientale dell'ambito (oltre l'80%) 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.
- f) Nei riguardi dei valori paesaggistici, tale ambito risulta di minore interesse per la presenza di 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.

- g) 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"*;
- h) 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.
- i) Si riscontrano situazioni di criticità in prossimità dell'intersezione tra via Paglierine e via Corriera e tra via Paglierine e via Martiri, a causa del restringimento della carreggiata per la presenza di edifici e fabbricati esistenti.
- j) I quartieri posti a nord del capoluogo, in particolare quelli lungo le vie Don Tosatti, F.lli Cavazza, Agnini, Gramsci, Buozzi e XXV Aprile (ossia l'insediamento residenziale contiguo al settore sud-ovest dell'ambito in oggetto) evidenziano alcune criticità idrauliche del sistema fognario (qui prevalentemente misto), dovute alla presenza di tubazioni non adeguate al flusso richiesto; una situazione analoga si registra anche sulle vie Martiri, via Mascagni e via Frescobaldi (quest'ultime strade connettono l'insediamento residenziale contiguo al settore sud-est dell'ambito in oggetto).

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) Occorre perseguire il rispetto e ove possibile, il miglioramento dello standard di servizi con riferimento in particolare alla dotazione di verde pubblico, parcheggi e spazi collettivi legati al tempo libero; oltre alla realizzazione di strutture pubbliche di rango più elevato a servizio del territorio comunale e sovracomunale (parco fluviale del Secchia e del Sabbioncello)
- e) Anche attraverso sistemi perequativi, di coinvolgimento dei privati attuatori, dovranno favorirsi la realizzazioni delle dotazioni territoriali individuate dal piano (e di cui ai successivi elementi prescrittivi), che sostengono i potenziamenti previsti nell'ambito.
- f) Favorire l'individuazione di un modello insediativo che sappia sfruttare le potenzialità e le caratteristiche offerte dal territorio, in relazione al rischio idrico, senza tuttavia compromettere gli assetti paesaggistici e morfologico caratterizzanti;
- g) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i

maggiori carichi di acque meteoriche derivati dai nuovi insediamenti e indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;

- h) Occorre definire un sistema di mobilità e accessibilità che valuti i flussi viari generati dall'ambito riducendo drasticamente o eliminando i percorsi in attraversamento, individuando altre direttrici principali della mobilità automobilistica che non coinvolgano questo ambito residenziale.
- i) Dovranno potenziarsi e incrementarsi gli spostamenti ciclabili promuovendo una estesa rete di percorsi in sede propria capaci di servire l'intero ambito e, attraverso la realizzazione di direttrici principali, in grado di connetterlo agli altri ambiti del capoluogo e alle frazioni;

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini della tutela paesaggistica, le prescritte quote di verde pubblico dovranno essere prevalentemente localizzate nella zona più occidentale dell'ambito, ossia in prossimità della via Corriera (come indicato nella cartografia di PSC Tav. 3), allo scopo di evitare l'edificazione nella parte dell'ambito in cui vigono tutele (lettera c. art. 142 D.Lgs 42/2004).
- b) Si dovranno 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) dovranno realizzarsi opportune sistemazioni a verde pubblico, capaci di favorire la valorizzazione degli elementi vegetazionali, faunistici, storici e paesaggistici, che caratterizzano queste emergenze idriche.
- c) 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) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere tipologie edilizie della casa singola, abbinata o a schiera, e palazzine mediantemente 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.
- e) Il criterio da prefiggersi nella nuova edificazione dovrà essere quello di un insediamento estensivo: con volumi edilizi di limitate dimensioni e quindi basso impatto paesaggistico e visivo, ampie superfici destinate a zone verdi (pubbliche e private).
- f) Prescrizioni di natura idrogeologica e geotecnica:
 - f1) Si indica come elemento prevalente la sicurezza idraulica e quindi il

- mantenimento della futura evoluzione insediativo infrastrutturale sulle parti topograficamente alte.
- f2) 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
- f3) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, occorre procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali, alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie.
- f4) 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 i medesimi motivi non è ammesso l'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose. 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 (vedi successiva lettera l)
- f5) Nelle aree arginale e golene vecchie la progettazione di eventuali interventi urbanistici deve valutare all'interno dei PUA la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati vanno evitati o quantomeno se previsti vanno provveduti di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili vanno dotati di camere stagne, isolabili.
- g) 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.
- h) La via Martiri dovrà assumere prioritariamente il ruolo di strada residenziale, 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 però solo in seguito alla realizzazione della Cispadana, e della viabilità di supporto o complanare (collegamento s.p. n. 8 per Novi con s.p. n. 5 per Cavezzo) capace di raccogliere i movimenti in attraversamento nord-sud sulla via Grandi/Santi evitando la via Martiri (da Carpi, Novi verso Vallalta, S.Giovanni, S.Giacomo e viceversa),
- i) La via Paglierine dovrà essere adeguatamente ampliata e sistemata: soprattutto dovranno essere risolti, anche tramite modifiche dell'attuale tracciato, le criticità presenti in corrispondenza delle intersezioni con la via Corriera e la via Martiri della Libertà.
- j) Devono prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, in fregio al canale Sabbioncello e lungo la direttrice con Santa Caterina per favorire il collegamento

tra capoluogo e la frazione; altri percorsi ciclabili in sede protetta, autonomi o promiscui dovranno prevedersi in corrispondenza della nuova viabilità di adduzione e distribuzione interna dell'ambito e per favorire i collegamenti con le previste dotazioni urbane e territoriali; infine dovrà realizzarsi un nuovo ponte sul Sabbioncello a percorrenza pedonale e ciclabile per connettere funzionalmente la zona residenziale con quella produttiva.

- k) 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.
- l) L'incremento della superficie impermeabile all'interno dell'ambito deve essere attentamente valutato dal POC e dai PUA, in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. Il fattore impermeabilità dei suoli, infatti, può incidere in modo sensibile sulle portate dei sistemi di collettamento e drenaggio, ma ancor più sulle capacità dei recettori finali, ossia i vari canali superficiali di bonifica che ricevono le acque di drenaggio: ne consegue che un attento controllo del fenomeno può incidere sensibilmente non solo sul dimensionamento di infrastrutture idrauliche volano (vasche di laminazione) e sulle condotte fognarie, ma anche e soprattutto nell'evitare situazioni di criticità conseguenti ad eventi meteorici intensi. Il RUE dovrà prescrivere il rapporto minimo di superfici permeabile da prevedersi in riferimento alla superficie complessiva dell'ambito (tenuto conto anche delle aree per dotazioni territoriali da destinare a verde pubblico, dotazioni ecologiche e fasce di ambientazione)
- m) 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- n) Il sistema fognario d'ambito delle acque bianche dovrà essere 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.
- o) Si dovranno realizzare sistemi di laminazione dell'ondata di piena in caso di

evento meteorico consistente, eventualmente coadiuvati da vasche o serbatoi di raccolta delle acque da costruirsi in corrispondenza di ogni nuova costruzione o gruppi di costruzioni. Tale vasca potrà costruirsi in prossimità del canale Dugale Primo, a cui recapiterà le acque, anche tramite l'allargamento della sezione del canale ricevente per una lunghezza e con dimensioni idonee al soddisfacimento della capacità necessaria per laminare l'onda di piena; il volume di invaso della laminazione (o sistemi di accumulo analoghi), ove non coadiuvato da serbatoi di raccolta, dovrà considerare un coefficiente udometrico pari a circa 300/400 mc/ha urbanizzato. Orientativamente le sue dimensioni sono stimate in circa 9000 mc. utili (esclusi i volumi della rete di allontanamento e in assenza di deflusso alternativi quali serbatoi, dispersione al suolo, ecc). Il POC e i PUA, ognuno per le rispettive competenze, indicheranno nello specifico, localizzazione, dimensioni, caratteristiche e tipologia della vasca di laminazione. Il RUE, al fine di reperire le necessarie risorse per la realizzazione di tali opere, prevederà la corresponsione, a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi, di oneri aggiuntivi, oltre il contributo di costruzione, quali contributi perequativi ai sensi dell'art. 7 comma 1 LR 20/2000 e/o oneri di sostenibilità ambientale di cui all'art. 6 e 26 LR 20/2000 definendone la misura in relazione alla necessità di pervenire alla copertura totale della spesa per la realizzazione della laminazione.

- p) 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
- q) Deve prevedersi il prolungamento di due dorsali principali dell'acquedotto: della condotta Dn 150, dal comparto ex Kermar fino al capoluogo; e della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa anch'essa fino al capoluogo.
- r) Anche nei riguardi del gas, si deve prevedere il prolungamento della condotta attualmente a servizio del comparto ex Kermar, fino al Sabbioncello per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantità di gas.
- s) 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)
- t) Tra gli interventi da prevedere per pervenire alla soluzione delle criticità del sistema fognario, assume importanza prioritaria la realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola, in grado di potenziare o sostituire quello esistente.
- u) Le esistenti reti MT e bt ricadenti entro l'ambito in oggetto dovranno essere interrate e razionalizzate prevedendo la costruzione di eventuali nuove cabine di trasformazione MT/bt.

- v) Le aree e superfici a verde di cui alle precedenti lettere a), b) e c) rientrano tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art. 73 delle norme del PSC.
- w) 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.
- x) 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.
- y) 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"
- z) Le opere di cui alle precedenti lettere q), r), s) e t) sono necessarie e indispensabili per garantire la sostenibilità delle previsioni insediative e produttive del capoluogo, relative agli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR): sono pertanto da ritenersi pregiudizievoli ad ogni intervento negli ambiti suddetti; la loro realizzazione, preventiva o contemporanea agli interventi edilizi, dovrà essere prevista dal POC 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. Le opere di cui alle precedenti voci
- aa) Le opere di cui alle precedenti lettere h), i), j), m), n), p) e u), oltre ai relativi allacciamenti generali alle dorsali principali, in coerenza con le disposizioni di cui al comma 3 art. A-23 della LR 20/2000, 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.
- bb) Le opere di cui alle precedenti lettere a), b) e c), 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.

cc) 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 questo ambito, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC, in riferimento alle indicazioni contenute nell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali", tra le quali si segnalano per l'ambito in oggetto a titolo esemplificativo:

- ampliamento e/o potenziamento dell'asilo nido: il POC valuterà se procedere con nuove realizzazioni oppure con l'ampliamento della struttura attuale, la cui area di sedime pare presentare idonee caratteristiche dimensionali e qualitative;
- ampliamento e/o potenziamento della scuola media: il POC valuterà le caratteristiche in termini qualitativi (nuove classi, classi speciali e attrezzate, sala mensa, palestra, ecc.) e quantitativi, decidendo in merito a nuove realizzazioni o all'ampliamento della sede esistente.
- ampliamento e/o potenziamento della scuola materna: il POC valuterà le caratteristiche in termini qualitativi (nuove classi, classi speciali e attrezzate, sala mensa, palestra, ecc.) e quantitative, decidendo in merito a nuove realizzazioni o all'ampliamento della sede esistente.

dd) Il POC dovrà valutare e decidere in merito alla eventuale attuazione degli interventi ammessi, attraverso strumenti quali i PEEP o simili, o con edilizia convenzionata o agevolata, o con edilizia sociale o pubblica, coinvolgendo i privati e gli operatori interessati, 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.

6. Modalità attuative

- a) Attraverso i POC saranno definiti i tempi e le modalità attuative specifiche dell'intero ambito per i nuovi insediamenti residenziali e, anche previo meccanismi concorsuali e/o accordi coi privati, saranno selezionati gli interventi da realizzare e attribuiti i diritti edificatori, in relazione alle proposte di realizzazione delle dotazioni urbane e territoriale indicate dal PSC ed elencate nel precedente articolo 5; in particolare per ciascun comparto attuativo o sub ambito, il POC stabilirà le destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8, le capacità insediative, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali e la loro localizzazione, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.
- b) Il POC indicherà la suddivisione in comparti attuativi o sub-ambiti.
- c) All'interno dei sub-ambiti e dei comparti attuativi indicati dal POC, gli interventi

dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti. L'attuazione degli interventi avverrà previa stipula di convenzione tra Comune e soggetti interessati.

- d) Il RUE indicherà e disciplinerà specificatamente i vari interventi ammessi sugli edifici e alloggi esistenti, anche in assenza di POC e PUA.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) superficie complessiva dell'ambito potenzialmente residenziale per nuovi insediamenti: mq. 380.000 di cui: superficie per dotazioni territoriali mq. 74.200 di cui per dotazioni ecologico ambientali min. mq. 20.000 destinate prevalentemente a verde pubblico e fasce di ambientazione da collocarsi entro le superfici ricadenti nelle tutele art. 142 lettera c) D.lgs.42/2004 in prossimità del fiume Secchia
- b) capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili di cui al successivo art. 8 (diritti edificatori max assegnabili dal POC): Superficie complessiva Sc mq. 60.500
- c) Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC:
- | | |
|---|-----------------|
| c1) Dimensione media alloggi : | mq. 130 Sc |
| c2) Alloggi di nuova costruzione: | n. 465 |
| c3) Abitanti insediabili: | 1023 |
| c4) Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AN.1: | mq. 72/abitante |

8. Funzioni ammesse:

Con riferimento alle definizioni contenute nel RUE sono ammesse le seguenti funzioni

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) di cui il POC dovrà meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:
- funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive
 - artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - magazzini e locali di deposito
 - funzioni terziarie direzionali
 - funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AN.2

Scheda d'ambito

OMISSIS

AN.3 e AN.4**Scheda di macroambito****AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DI FOSSA****ELEMENTI DESCRITTIVI****1. Localizzazione**

Questo macroambito, comprende aree che ricadono nel territorio urbanizzabile TUZ (AN.3 e AN.4 Ambiti per nuovi insediamenti).

Gli ambiti per nuovi insediamenti sono due:

- uno ad est del centro abitato lungo la s.p. n. 7 Delle Valli (AN.3), posto nelle vicinanze delle strutture parrocchiali, di superficie pari a circa mq. 21.300 di cui mq. 8.500 riservati a nuove dotazioni territoriali.
- e un'altro a sud (AN.4), in contiguità con il centro sportivo esistente, di superficie pari a circa mq. 38.500 di cui mq. 7.300 riservati a nuove dotazioni territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo**a) aspetti ambientali:**

- ricadono interamente nella macrounità Pianura di Concordia su dossi di pianura e aree arginali antiche; l'ambito AN.4 è altresì compreso tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP; l'ambito AN.4 ricade in parte tra le aree ad elevata criticità idraulica e rapido scorrimento e restante parte su paleodossi di accertato interesse
- l'intero macroambito, è in diretta contiguità con un territorio densamente urbanizzato e antropizzato, qual'è il centro abitato di Fossa (strade, linee elettriche MT e bt., condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono, ...), che presenta una buona densità abitativa;
- capacità d'uso dei suoli agricoli: terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola.

b) caratteristiche insediative:

- la frazione di Fossa sorta sulla s.p. n. 7 delle Valli che collega Concordia con Fossa e Mirandola, non presenta alcuna distinzione nei tessuti urbani, tra le varie tipologie insediative, trattandosi di un centro che essendosi formato per saturazione di aree interstiziali, ha di fatto un'unica fisionomia, ancorché non uniforme e unitaria. Unica eccezione è la parte edificata dalla fine anni '70 in poi, compresa tra le vie Bosco Monastico, Marchesi, della Smirra in cui, nell'ambito di comparti pianificati, il reticolo dei lotti e della viabilità lascia spazio ai necessari parcheggi e al verde pubblico, qualificando, almeno nelle dotazioni, questa parte del centro abitato.

- in particolare l'ambito AN.4 collocato a sud dell'abitato, risente solo in minor misura della preminente caratteristica insediativa legata allo sviluppo in lunghezza sulla s.p. ed è contiguo ad aree già insediate con maggiori dotazioni territoriali.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- sono quelle di cui è dotata la frazione: impianti sportivi (in contiguità con l'ambito per nuovi insediamenti AN.4), attrezzature religiose, centro civico, ufficio postale (nelle vicinanze dell'ambito AN.3); sono presenti anche strutture commerciali quali esercizi di vicinato (soprattutto lungo la s.p. e in prossimità dell'ambito AN.3); si riscontra una carenza di parcheggi pubblici;
- relativamente alle infrastrutture a rete la frazione è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali (linee MT interrate e aeree, cabine di trasformazione MT/bt, gas in MP, acquedotto, fognature) sia le reti di distribuzione secondaria.

d) la mobilità:

- è attraversata dalla s.p. n. 7 delle Valli per Mirandola che presenta un flusso di traffico valutato in 262 veicoli/ora di cui 20 sono mezzi pesanti; ha quindi una movimentazione prevalente di traffico leggero che tuttavia, in determinate ore della giornata è particolarmente intenso;
- Fossa si dispone linearmente lungo di essa la quale assume così sia la funzione di viabilità di attraversamento, sia quella di distribuzione urbana per la frazione.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: in particolare la collocazione a quote relativamente più alte fa sì che queste aree tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta; la morfologia stretta e allungata dei dossi favorisce il rifluimento abbastanza rapido delle acque meteoriche;
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: l'intero macroambito ricade su un paleodosso o dosso arginale, che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela, nonostante siano da accertare l'esistenza e la permanenza delle sue tracce.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione non presenta altri particolari valori paesaggistici.
- e) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e capacità d'uso dei suoli porta a classificare il territorio del macroambito in questione, nella categoria delle *"aree edificabili con moderate restrizioni"*.
- f) L'attraversamento della s.p. n. 7 per Mirandola (via Martiri della Libertà) è causa

di criticità per il flusso viario, che determina oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico;

- g) La frazione di Fossa è quella che presenta, morfologicamente la struttura insediativa più problematica, distendendosi pressoché per la sua intera dimensione urbana lungo la via per Mirandola (il territorio Urbanizzato si allunga per 1600 metri sulla Provinciale, con una profondità massima di circa 60 metri) con forte impatto urbanistico. Ciò determina un'organizzazione urbana incapace di definire un centro aggregativo, in cui tutto il sistema delle relazioni si svolge necessariamente lungo la strada, che assume il ruolo di elemento connettivo delle funzioni e dell'organizzazione urbana e sociale.
- h) Inoltre la strada, per le sue caratteristiche di viabilità principale, genera una divisione, non solo fisica, ma soprattutto in termini di usabilità, tra le due parti del centro abitato in cui divide la frazione di Fossa, inserendo una cesura urbana, difficilmente risolvibile, sul piano delle relazioni aggregative, sociali e funzionali.
- i) Riguardo l'aspetto fognario, l'abitato di Fossa è caratterizzato dal funzionamento in pressione di alcune tubazioni, in particolare quelle al servizio delle vie del Dugarello e della Smirra, oltre ad un tratto di via Martiri della Libertà per effetto di una leggera contropendenza. Le esondazioni, leggere e temporanee, si concentrano in alcune zone periferiche dell'abitato, per la presenza di tubazioni aventi sezioni ridotte in rapporto alle portate in transito.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) Contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti (AN.3 e AN.4), occorrerà potenziare le dotazioni urbane, in particolare il verde pubblico, l'impianto sportivo e parcheggi, specie in prossimità delle strutture parrocchiali e delle attività commerciali esistenti.
- e) Favorire l'individuazione di un modello insediativo che sappia sfruttare le potenzialità e le caratteristiche offerte dal territorio, in relazione al rischio idrico, senza tuttavia compromettere gli assetti paesaggistici e morfologico caratterizzanti;
- f) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i maggiori carichi di acque meteoriche derivati dai nuovi insediamenti e indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini della tutela paesaggistica e del contenimento degli impatti visivi, le prescritte quote di verde pubblico dovranno essere prevalentemente localizzate in prossimità di attrezzature pubbliche (chiesa, opere parrocchiali, impianto

sportivo) e in prossimità della s.p. quali fasce di ambientazione e mitigazione degli impatti visivi.

- b) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere tipologie edilizie della casa singola, 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.
- c) Il criterio da prefiggersi nella nuova edificazione dovrà essere quello di un insediamento estensivo: con volumi edilizi di limitate dimensioni e quindi basso impatto paesaggistico e visivo, ampie superfici destinate a zone verdi (pubbliche e private).
- d) 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 dovrebbe essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- e) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree, possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- f) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, si dovrà procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche.
- g) In sede di formazione del POC si dovrà valutare la realizzabilità della viabilità di servizio all'ambito AN.4 in confine con l'ambito agricolo periurbano (AAP), così da costituire una naturale delimitazione del territorio urbanizzabile ed elemento di definizione del territorio rurale;
- h) Gli interventi residenziali previsti devono essere sottoposti a verifica del clima acustico così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. Eventuali proposte di ampliamento di attività agricole con immissione di sorgenti rumorose fisse dovranno essere sottoposte a previsione di impatto acustico.
- i) Dovrà prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che connetta la frazione con il capoluogo
- j) L'incremento della superficie impermeabile all'interno degli ambiti di nuovo insediamento (AN.3 e AN.4) deve essere attentamente valutata dal POC e dai PUA in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. Il fattore impermeabilità dei suoli, infatti, può incidere in modo sensibile sulle portate dei sistemi di collettamento e drenaggio, ma ancor più sulle capacità dei recettori finali, ossia i vari canali superficiali di bonifica che

ricevono le acque di drenaggio: ne consegue che un attento controllo del fenomeno può incidere sensibilmente sul dimensionamento delle condotte fognarie, evitando situazioni di criticità conseguenti ad eventi meteorici intensi. Il RUE dovrà prescrivere il rapporto minimo di superfici permeabile da prevedersi in riferimento alla superficie complessiva dell'ambito (tenuto conto anche delle aree per dotazioni territoriali da destinare a verde pubblico, dotazioni ecologiche e fasce di ambientazione)

- k) Dovranno sempre prevedersi 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 altresì prevedersi 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- l) Per tale frazione, già collegata al depuratore comunale, dovranno immettersi solamente le acque nere nel sistema di allontanamento dei reflui esistenti che adduce all'impianto di depurazione. Per gli ambiti di nuovo insediamento (AN.3 e AN.4) si dovrà valutare l'eventuale necessità di realizzare vasche di accumulo ed equalizzazione a monte degli impianti di pompaggio esistenti, in modo da poter gestire in termini di tempo le portate da inviare al depuratore.
- m) Ai fini dell'individuazione del recapito delle acque bianche, si dovrà assecondare la naturale direzione di deflusso delle acque, verso sud in quanto il dosso corrispondente all'attuale sedime della strada provinciale, rappresenta il naturale spartiacque dei terreni. Il POC definirà nel dettaglio il sistema dei nuovi scarichi per acque bianche, con particolare riguardo ai seguenti aspetti:
- le acque di scolo dovranno necessariamente dirigersi verso gli attuali percorsi costituiti da innumerevoli fossi paralleli ed allineati, che scolano verso sud per la parte di frazione meridionale.
 - si configura pertanto una singolare situazione che vede un notevole numero di scarichi di acque meteoriche verso proprietà private con i conseguenti problemi in merito alla gestione e conduzione delle aste di scolo.
 - l'alternativa, che il POC valuterà, potrebbe prevedere la realizzazione di un unico collettore/canale che intercetta tutti gli scarichi di acque meteoriche per evacuarli verso il recapito finale, eventualmente con funzione di confine naturale tra l'abitato e la campagna sottoposta alle lavorazioni agricole.
 - rimane comunque necessario concordare con il Consorzio di Bonifica il regime di invarianza idraulica da adottare, valutando di conseguenza l'impatto infrastrutturale in merito a volumi di invaso da ottenere, ubicazione, gestione, opere di potenziamento del sistema di scolo superficiale, ecc.
- Si dovrà sempre in ogni caso prima del recapito in canali di bonifica ottenere la previa autorizzazione del Consorzio di bonifica competente territorialmente.
- n) Le esistenti reti MT e bt ricadenti entri gli ambiti in oggetto dovranno essere

interrate e razionalizzate, prevedendo la costruzione di eventuali nuove cabine di trasformazione MT/bt.

- o) 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.
- p) 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.
- q) Riguardo l'ambito AN.3 l'indagine di approfondimento geognostico dovrà essere indirizzata, tra le altre cose, a definire con più precisione la reale estensione (sia laterale che in profondità) dello strato relativamente debole che è stato individuato attraverso la prova penetrometrica a profondità compresa tra 6,2 e 9,2 m (vedasi la Relazione geologica allegata al PSC).
- r) Riguardo l'ambito AN.4: L'indagine di approfondimento geognostico dovrà essere indirizzata, tra le altre cose, a verificare l'esistenza e l'estensione del banco formato da terreni a debole resistenza che la prova penetrometrica ha attraversato a partire dal piano campagna fino alla profondità di circa 10-12 m. Si sottolinea che il dato geognostico è puntuale e pertanto esprime una realtà localizzata che dovrà essere verificata. Siffatte situazioni, qualora confermate, per le caratteristiche di bassa resistenza e cedevolezza dei terreni superficiali (bassi valori dell'angolo di attrito interno e della coesione nonché elevata compressibilità) sono solitamente risolvibili attraverso l'adozione di fondazioni profonde. (vedasi la Relazione geologica allegata al PSC).
- s) 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"
- t) Le aree e superfici a verde di cui alla precedente lettera a) rientrano tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art. 73 delle norme del PSC.
- u) Le opere di cui alle precedenti voci Le opere di cui alle precedenti lettere g), i), k), l), m), n), 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, da porre quindi a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

- v) Le opere di cui alle precedenti lettere a), 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.
- w) 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 questo ambito, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC, in riferimento alle indicazioni contenute nell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali", tra le quali si segnalano per l'ambito in oggetto a titolo esemplificativo:
- ampliamento della zona sportiva esistente, soprattutto per il miglioramento funzionale delle strutture esistenti;
 - ampliamento e/o potenziamento dell'asilo nido: il POC valuterà se procedere con nuove realizzazioni oppure con l'ampliamento della struttura attuale, la cui area di sedime pare presentare idonee caratteristiche dimensionali e qualitative;
- x) Il POC dovrà valutare e decidere in merito alla eventuale attuazione degli interventi ammessi, attraverso strumenti quali i PEEP o simili, o con edilizia convenzionata o agevolata, o con edilizia sociale o pubblica, coinvolgendo i privati e gli operatori interessati, 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.

6. Modalità attuative

- a) Attraverso i POC saranno definiti i tempi e le modalità attuative specifiche dell'intero macroambito e, anche previo meccanismi concorsuali e/o accordi coi privati, saranno selezionati gli interventi da realizzare e attribuiti i diritti edificatori, in relazione alle proposte di realizzazione delle dotazioni urbane e territoriale indicate dal PSC ed elencate nel precedente articolo5; in particolare per ciascun ambito e comparto attuativo o sub ambito, il POC stabilirà le destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8), le capacità insediative, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali e la loro localizzazione, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.
- b) Il POC indicherà la suddivisione in comparti attuativi o sub-ambiti.
- c) All'interno dei sub-ambiti e dei comparti attuativi indicati dal POC, gli interventi

dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti. L'attuazione degli interventi avverrà previa stipula di convenzione tra Comune e soggetti interessati.

- d) Il RUE indicherà e disciplinerà specificatamente i vari interventi ammessi sugli edifici e alloggi esistenti, anche in assenza di POC e PUA.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva del macroambito considerato: mq. 59.800 circa, di cui per dotazioni territoriali mq. 15.800, di cui per dotazioni ecologico ambientali min. mq. 2.000 in AN.3 destinate prevalentemente a fasce di ambientazione e mitigazione degli impatti generati dalla via Martiri della Libertà (s.p. n. 7 Delle Valli); min. mq. 2.500 in AN.4 destinata prevalentemente a fascia di ambientazione e mitigazione degli impatti da collocarsi in prossimità del confine col territorio rurale.
- b) Ambiti per nuovi insediamenti:
- AN.3: Superficie territoriale: mq. 21.300 di cui per dotazioni territoriali mq. 8.500
 - AN.4: Superficie territoriale: mq. 38.500 di cui per dotazioni territoriali mq. 7.300
- c) Capacità insediativa massima per residenza di cui al successivo art. 8 (diritti edificatori max assegnabili dal POC): Superficie complessiva Sc mq. 7.500
- d) Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC:
- d1) Dimensione media alloggi : mq. 130 Sc
 - d2) Alloggi di nuova costruzione: n. 154
 - d3) Abitanti insediabili: 339
 - d4) Rapporto dotazioni territoriali/abit.insediabili del An.3: mq. 70/abitante
 - d5) Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del An.4: mq. 34/abitante

8. Funzioni ammesse:

Con riferimento alle definizioni contenute nel RUE sono ammesse le seguenti funzioni

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) di cui il POC dovrà meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:
- funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive
 - artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - magazzini e locali di deposito
 - funzioni terziarie direzionali
 - funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel

rispetto delle presenti norme e del PSC.

AN.5 e AN.6

Scheda di macroambito

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DI VALLALTA

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione

Questo macroambito, racchiuso nel perimetro di territorio urbanizzabile, comprende due ambiti per nuovi insediamenti:

- AN.5 ambito per nuovi insediamenti a nord della frazione, attestata in prossimità della via Sarti e a nord delle strutture parrocchiali; occupa una superficie territoriale di circa mq.29.300, di cui mq. 8.500 dotazioni territoriali;
- AN.6 ambito per nuovi insediamenti a sud della frazione, attestata sulla prevista strada di aggiramento del centro abitato; occupa una superficie di circa mq. 76.900 di cui mq. 43.100 per dotazioni territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- ricadono entrambi e interamente nella macrounità Pianura di Concordia, su dossi di pianura e aree arginali antiche; sono altresì compresi tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- capacità d'uso dei suoli agricoli: terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola; si rileva la presenza di vaste superfici ricadenti sia nell'ambito AN.5 che AN.6, immediatamente limitrofe al centro abitato, sulle quali è ammesso lo spandimento di liquami zootecnici.

b) caratteristiche insediative:

- l'intero macroambito, collocandosi nelle immediate contiguità della frazione, risente dell'elevato grado di urbanizzazione e antropizzazione di Vallalta (strade, linee elettriche MT e BT, condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono, ...); la frazione presenta infatti una buona dotazione infrastrutturale in relazione alla densità abitativa;
- si segnala la vicinanza dell'ambito AN.6 al centro storico di Vallalta (ambito urbano storico CS.2), caratterizzato dalla presenza di edifici classificati nella categoria del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- la frazione è adeguatamente servita: impianti sportivi, attrezzature religiose,; sono presenti anche strutture commerciali quali esercizi di vicinato;
- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è dotata di tutti gli impianti a rete

comprendendovi sia dorsali principali (linee MT interrate e aeree, cabine di trasformazione MT/bt, gas in MP, acquedotto, fognature) sia le reti di distribuzione secondaria; si segnala l'attraversamento dell'ambito AN.5, di due linee MT aeree, una con andamento nord-sud, l'altra est-ovest.

d) la mobilità:

- entrambi gli ambiti sono resi accessibili dalla s.p. n. 7 diramazione per S. Giacomo Segnate che attraversa l'intera frazione e che presenta un flusso di traffico valutato in 346 veicoli/ora di cui 42 sono mezzi pesanti, in particolare automezzi per il trasporto di materiali inerti proveniente dalle cave di ghiaia del mantovano, oltre che da traffico agricolo.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: in particolare la collocazione di entrambi gli ambiti a quote relativamente più alte fa sì che queste aree tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta; la morfologia stretta e allungata dei dossi favorisce il rifluimento abbastanza rapido delle acque meteoriche;
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: l'intero macroambito, unitamente alla frazione di Vallalta, ricade su un paleodosso o dosso arginale, che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela, nonostante siano da accertare l'esistenza e la permanenza delle sue tracce.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione non vi sono altri particolari valori paesaggistici.
- e) Da rilevare l'esistenza, all'interno degli stessi ambiti per nuovi insediamenti, quindi in contiguità con il centro abitato della frazione di ampie superfici di terreno agricolo sulle quali è ammesso lo spandimento di liquami zootecnici: attività certamente non compatibile con la presenza residenziale.
- f) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e capacità d'uso dei suoli porta a classificare il territorio del macroambito in questione nella categoria delle *"aree edificabili con moderate restrizioni o senza restrizioni"*;
- g) L'attraversamento della s.p. n. 7 per S. Giacomo è causa di forte criticità per il consistente flusso viario, soprattutto mezzi pesanti, che determina oggettive condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico.
- h) Nei riguardi del reticolo fognario l'abitato di Vallalta non presenta particolari criticità idrauliche con il funzionamento in pressione delle tubazioni in PE al servizio delle tre stazioni di sollevamento.
- i) Si evidenzia la necessità di immettere solamente acque nere nel sistema di allontanamento dei reflui esistenti.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) Contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti, occorrerà potenziare le dotazioni urbane, in particolare di verde pubblico; oltre alla realizzazione di strutture pubbliche di rango più elevato a servizio del territorio comunale e sovracomunale (parco fluviale del Secchia, percorsi ciclabili,...)
- e) Anche attraverso sistemi perequativi di coinvolgimento dei privati attuatori, dovranno favorirsi la realizzazioni delle dotazioni territoriali individuate dal piano, che sostengono i potenziamenti previsti nella frazione o in altri ambiti, per il soddisfacimento delle esigenze insediative dell'intero territorio comunale.
- f) Favorire l'individuazione di un modello insediativo che sappia sfruttare le potenzialità e le caratteristiche offerte dal territorio, in relazione al rischio idrico, senza tuttavia compromettere gli assetti paesaggistici e morfologico caratterizzanti;
- g) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i maggiori carichi di acque meteoriche derivati dai nuovi insediamenti e indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie;
- h) Dovranno potenziarsi e incrementarsi gli spostamenti ciclabili promuovendo una estesa rete di percorsi in sede propria capaci di servire l'intera frazione e favorire la sua connessione agli altri ambiti del capoluogo e alle altre frazioni;
- i) Occorre promuovere un processo di razionalizzazione delle strutture sportive esistenti.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini della tutela paesaggistica e del contenimento degli impatti visivi, le prescritte quote di verde pubblico dovranno essere prevalentemente localizzate in prossimità della nuova strada di aggiramento della frazione, come indicato anche nella cartografia di PSC Tav.3; altre quote di verde, potranno essere localizzate per mitigare gli impatti delle infrastrutture e dell'edificato. In particolare nell'ambito AN.5, quote consistenti di verde pubblico dovranno collocarsi in prossimità dell'area parrocchiale e delle esistenti strutture sportive, in modo da costituire una dotazione unica per attrezzature e spazi pubblici capace di caratterizzare l'intera frazione.
- b) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere tipologie edilizie della casa singola, abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di due 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 tre piani abitabili fuori terra.

- c) Il criterio da prefiggersi nella nuova edificazione dovrà essere quello di un insediamento estensivo: con volumi edilizi di limitate dimensioni e quindi basso impatto paesaggistico e visivo, ampie superfici destinate a zone verdi (pubbliche e private).
- d) 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 dovrebbe essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- e) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree, possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale. Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, occorre procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche.
- f) Condizione necessaria per risolvere la criticità dell'attraversamento viario del centro abitato, sarà la realizzazione di una viabilità di aggiramento della frazione sul lato sud-est, che si stacchi dalla Provinciale n°7 in provenienza da Concordia e si rimetta su di essa, oltrepassato l'intero centro abitato.
- g) La nuova viabilità suddetta nel suo primo tratto, dalla s.p. 7 all'altezza del cimitero fino a rimettersi su di essa oltrepassato il centro storico avrà anche la funzione di strada di accesso ai nuovi insediamenti dell'ambito AN.6, e quindi di infrastruttura per l'urbanizzazione. Dovrà esser realizzata una fascia di ambientazione in prossimità di questa nuova strada, da sistemare con impianti di forestazione, per una profondità minima di m. 50 dal confine stradale: fascia di ambientazione che rientra nelle indicazioni di cui alla precedente lettera a). Sarà compito del POC e dei PUA specificarne caratteristiche, sezioni, tracciato e modalità esecutive.
- h) La strada prevista risolverà problemi di vivibilità nel centro della frazione, è necessario sottoporre la progettazione a valutazione di impatto acustico per verificare i livelli di immissione limite previsti dalla normativa nazionale, DPR 30 marzo 2004 (Decreto strade). Tale studio dovrà contenere indicazioni esaurienti circa le opere di mitigazione da realizzare al fine di rendere l'infrastruttura compatibile col territorio circostante e con gli insediamenti previsti. Gli interventi residenziali previsti devono essere sottoposti a verifica del clima acustico così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. Eventuali proposte di ampliamento di attività agricole con immissione di sorgenti rumorose fisse dovranno essere sottoposte a previsione di impatto acustico.
- i) Le opere di mitigazione di cui alla precedente lettera h) assumono valore prioritario ai fini della fattibilità dell'esecuzione delle trasformazioni e interventi

previsti all'interno dell'ambito AN.6

- j) Dovrà prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che connetta la frazione con il capoluogo
- k) L'incremento della superficie impermeabile all'interno degli ambiti di nuovo insediamento (AN.5 e AN.6) deve essere attentamente valutata in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. Il fattore impermeabilità dei suoli, infatti, può incidere in modo sensibile sulle portate dei sistemi di collettamento e drenaggio, ma ancor più sulle capacità dei recettori finali, ossia i vari canali superficiali di bonifica che ricevono le acque di drenaggio: ne consegue che un attento controllo del fenomeno può incidere sensibilmente sul dimensionamento delle condotte fognarie, evitando situazioni di criticità conseguenti ad eventi meteorici intensi. Il RUE dovrà prescrivere il rapporto minimo di superfici permeabile da prevedersi in riferimento alla superficie complessiva dell'ambito (tenuto conto anche delle aree per dotazioni territoriali da destinare a verde pubblico, dotazioni ecologiche e fasce di ambientazione)
- l) Dovranno sempre prevedersi 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 altresì prevedersi 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- m) Per tale frazione, già collegata al depuratore comunale, dovranno immettersi solamente le acque nere nel sistema di allontanamento dei reflui esistenti che adduce all'impianto di depurazione. Per gli ambiti di nuovo insediamento (AN.5 e AN.6) si dovrà valutare l'eventuale necessità di realizzare vasche di accumulo ed equalizzazione a monte degli impianti di pompaggio esistenti, in modo da poter gestire in termini di tempo le portate da inviare al depuratore.
- n) Il contesto idrografico della frazione di Vallalta vede la presenza di due canali di scolo in gestione al Consorzio di Bonifica, il Dugale Ubertosa ad ovest e il Dugale terzo a sud est: saranno questi i recettori del sistema di drenaggio delle acque bianche da realizzare ai fini della attuabilità degli interventi nei due ambiti per nuovi insediamenti, previa autorizzazione del Consorzio di bonifica competente territorialmente.
Il POC e i PUA successivi, definiranno nel dettaglio caratteristiche, funzioni e modalità per la realizzazione delle condotte di drenaggio che addurranno le acque bianche dei due ambiti di nuovo insediamento ai recettori individuati.
- o) Le esistenti reti MT e bt ricadenti entri gli ambiti in oggetto dovranno essere interrato e razionalizzate, prevedendo la costruzione di eventuali nuove cabine di trasformazione MT/bt.
- p) 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.

- q) 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.
- r) 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"
- s) Le aree e superfici a verde di cui alla precedente lettera a) rientrano tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art. 73 delle norme del PSC.
- t) Le opere di cui alle precedenti vociLe opere di cui alle precedenti lettere, i), j), l), m), n), o), oltre ai relativi allacciamenti generali alle dorsali principali, in coerenza con le disposizioni di cui al comma 3 art. A-23 della LR 20/2000, sono da considerare opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, analogamente alle altre indicate al comma 2 art. A-23 della LR 20/2000, da porre quindi a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.
- u) Le opere di cui alle precedenti lettere a) , 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.
- v) 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 questo ambito, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC, in riferimento alle indicazioni

contenute nell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali", tra le quali si segnalano per l'ambito in oggetto a titolo esemplificativo:

- l'ampliamento della s.p. n. 7 nel tratto compreso tra l'inserimento della nuova strada di aggiramento di cui alla precedente lettera g), fino al canale Dugale Primo, in modo da coordinarsi con il previsto ampliamento del successivo tratto fino al capoluogo; in contiguità con il suddetto ampliamento è prevista la realizzazione della dorsale ciclabile che colleghi l'abitato di Vallalta con il capoluogo; caratteristiche, modalità e tempi di attuazione saranno indicati dal POC anche sulla base degli esiti concorsuali o degli accordi sopra citati.
 - realizzazione dell'ampliamento della zona sportiva esistente, soprattutto per il miglioramento funzionale e la razionalizzazione delle strutture esistenti, con contestuale realizzazione di parcheggi pubblici;
 - realizzazione, anche parziale, della nuova strada di aggiramento della frazione di cui alla precedente lettera f)
- z) Il POC dovrà valutare e decidere in merito alla eventuale attuazione degli interventi ammessi, attraverso strumenti quali i PEEP o simili, o con edilizia convenzionata o agevolata, o con edilizia sociale o pubblica, coinvolgendo i privati e gli operatori interessati, 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.

6. Modalità attuative

- a) Attraverso i POC saranno definiti i tempi e le modalità attuative specifiche dell'intero macroambito e, anche previo meccanismi concorsuali e/o accordi coi privati, saranno selezionati gli interventi da realizzare e attribuiti i diritti edificatori, in relazione alle proposte di realizzazione delle dotazioni urbane e territoriale indicate dal PSC ed elencate nel precedente articolo 7; in particolare per ciascun ambito e comparto attuativo o sub ambito, il POC stabilirà le destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8, le capacità insediative, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali e la loro localizzazione, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.
- b) Il POC indicherà la suddivisione in comparti attuativi o sub-ambiti.
- c) All'interno dei sub-ambiti e dei comparti attuativi indicati dal POC, gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti. L'attuazione degli interventi avverrà previa stipula di convenzione tra Comune e soggetti interessati.
- d) Il RUE indicherà e disciplinerà specificatamente i vari interventi ammessi sugli edifici e alloggi esistenti, anche in assenza di POC e PUA.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva del macroambito considerato: mq. 106.200 circa di cui per dotazioni territoriali mq. 51.600, di cui per dotazioni ecologico ambientali min. mq. 15.000 in AN.6 destinate prevalentemente a fasce di ambientazione e forestazione urbana per la mitigazione degli impatti generati dalla prevista nuova

strada di aggiramento.

b) Ambiti per nuovi insediamenti:

- AN.5: Superficie territoriale: mq. 29.300 di cui per dotazioni territoriali mq. 8.500
- AN.6: Superficie territoriale: mq. 76.900 di cui per dotazioni territoriali mq. 43.100

c) Capacità insediativa massima per residenza di cui al successivo art. 8 lettera a) (diritti edificatori max assegnabili dal POC): Superficie complessiva Sc mq. 5.000

d) Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC:

- d1) Dimensione media alloggi : mq. 130 Sc
- d2) Alloggi di nuova costruzione: n. 38
- d3) Abitanti insediabili: 84
- d4) Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AN.5: mq. 354/abitante
- d5) Rapporto dotazioni territoriali/abit. insediabili del AN.6: mq. 718./abitante

8. Funzioni ammesse:

Con riferimento alle definizioni contenute nel RUE sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) di cui il POC dovrà meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:
 - funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive
 - artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - magazzini e locali di deposito
 - funzioni terziarie direzionali
 - funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

AN.7

Scheda d'ambito

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI DI SAN GIOVANNI

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione

La frazione di San Giovanni è collocata lungo la s.p. n. 8 per Novi in contiguità con il centro abitato del capoluogo da cui è separato dal fiume Secchia;

L'ambito per nuovi insediamenti ricade nella parte nord occidentale della frazione all'esterno dell'area interessata dalla presenza di dossi e paleodossi di accertato interesse.

Complessivamente questo ambito occupa una superficie di circa mq. 25.400 di cui mq. 10.200 per dotazioni territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- ricade interamente nella macrounità del fiume Secchia e tra le aree arginali; è compreso tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- l'intero ambito e le aree immediatamente contigue è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche MT e bt., condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas, fognatura, telefono, ...);
- particolarmente significativa la presenza del fiume Secchia, quale importante emergenza naturale che caratterizza l'intera frazione.

b) caratteristiche insediative:

- la frazione di San Giovanni sorta sulla s.p. che collega Concordia con Novi si è progressivamente allungato lungo di essa, risentendo in modo decisivo della contiguità con il capoluogo di cui costituisce una prosecuzione e nel quale ritrova tutti i servizi e le principali funzioni urbane: Concordia e San Giovanni costituiscono ormai un'aggregazione unica, sia fisica che funzionale, senza soluzioni di continuità e nonostante la cesura del Secchia;
- la frazione è caratterizzata da tipologie edilizie analoghe a quelle del centro capoluogo, con alternanza di tipologie bifamigliari o plurifamigliari a non più di tre piani fuori terra: presenta un'area compresa entro il perimetro del centro storico ai margini del previsto parco fluviale del Secchia.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- nella frazione non vi sono alte quantità di dotazioni urbane, per la vicinanza con il centro capoluogo da cui trae i servizi; quelle esistenti sono tuttavia

significative: attrezzature religiose, il cimitero, il verde fluviale;

- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali (linee MT interrate, cabine di trasformazione MT/bt, gas in MP, acquedotto, fognature) sia le reti di distribuzione secondaria.

d) la mobilità:

- la frazione è attraversata dalla s.p. n. 8 per Novi e dalla s.p. n. 8 diramazione per Moglia: sulla prima transitano circa 684 veicoli/ora di cui 60 pesanti, costituendo di fatto una delle viabilità più trafficate dell'intero comune (preceduta solo dalla s.p. n. 5 per Cavezzo e dalla s.p. n. 8 per Mirandola).

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica: si segnala tuttavia la possibilità di inondazioni in caso di rotta o tracimazione del Secchia che investirebbe queste aree con energia, ma le cui acque non permarranno a lungo in quanto i gradienti idraulici mediamente più alti indirizzeranno il deflusso verso le valli.
- b) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: nelle vicinanze dell'ambito, immediatamente ad est circa vi è un paleodosso o dosso arginale di accertato interesse e che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela, nonostante siano da accertare l'esistenza e la permanenza delle sue tracce.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione l'intera frazione non presenta particolari valori paesaggistici: tuttavia il fiume Secchia, costituisce un'importante presenza che ha fortemente influito sulla conformazione morfologica della frazione.
- e) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e capacità d'uso dei suoli porta a classificare il territorio dell'ambito in questione nella categoria delle *"aree edificabili con moderate restrizioni o senza restrizioni"*.
- f) L'attraversamento della s.p. n. 8 per Novi è causa di forte criticità per il notevole flusso viario che determina condizioni di pericolosità, inquinamento acustico e atmosferico: la realizzazione della Cispadana, ove preveda la contestuale costruzione della congiungente s.p. n.8 e s.p. n. 5 (cosiddetta complanarina), può arrecare sensibile miglioramento, consentendo di rivedere anche l'assetto formale e dimensionale della strada provinciale.
- g) Nei riguardi del reticolo fognario l'abitato di San Giovanni non presenta problematiche rilevanti: esiste una tubazione PE De 110 in pressione collegata alla stazione di sollevamento delle acque nere posta all'incrocio fra via Boccaletta e via per Novi. La presenza di uno scolmatore immediatamente a monte consente il rilancio di una portata massima, pari ad almeno quattro volte la

portata nera media, come da normativa vigente. La premente in PE De 110 è posta su via provinciale per Novi e dopo aver superato il ponte sul Secchia si innesta sul reticolo cittadino in via Araldi.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Promuovere il miglioramento della qualità urbana e architettonica.
- d) Contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito, anche attraverso sistemi perequativi di coinvolgimento dei privati attuatori, occorrerà potenziare le dotazioni territoriali, in particolare verde pubblico e parcheggi; oltre alla realizzazione delle indispensabili infrastrutture e attrezzature collettive che sostengono i potenziamenti previsti.
- e) Favorire l'individuazione di un modello insediativo che sappia sfruttare le potenzialità e le caratteristiche offerte dal territorio, in relazione al rischio idrico, senza tuttavia compromettere gli assetti paesaggistici e morfologico caratterizzanti.
- f) Dovranno potenziarsi e incrementarsi gli spostamenti ciclabili promuovendo una estesa rete di percorsi in sede propria capaci di servire l'intera frazione e favorire la sua connessione con altri ambiti del capoluogo e altre frazioni, anche ai fini di una migliore accessibilità e fruibilità alle strutture commerciali, direzionali e servizi esistenti o previste nel capoluogo.
- g) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico, considerato i maggiori carichi di acque meteoriche derivati dai nuovi insediamenti e indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Ai fini della tutela paesaggistica e del contenimento degli impatti visivi, le prescritte quote di verde pubblico dovranno essere prevalentemente localizzate in prossimità dei confini con il territorio rurale, come indicato anche nella cartografia di PSC Tav.3, al fine di mitigarne l'impatto visivo e paesaggistico; altre quote di verde, potranno essere localizzate per mitigare gli impatti delle infrastrutture e dell'edificato, in prossimità della s.p. n. 8.
- b) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere tipologie edilizie della casa singola, abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di due 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 tre piani abitabili fuori

terra.

- c) Il criterio da prefiggersi nella nuova edificazione dovrà essere quello di un insediamento estensivo: con volumi edilizi di limitate dimensioni e quindi basso impatto paesaggistico e visivo, ampie superfici destinate a zone verdi (pubbliche e private).
- d) Tutti gli interventi di trasformazione del territorio compatibili con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposti a verifica del clima acustico (inserimento di ricettori) o di impatto acustico (inserimento di sorgenti sonore) così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. Esistono alcuni problemi di rumore prevalentemente dovuti all'attraversamento di traffico veicolare, tali problematiche dovranno essere monitorate ed affrontate in sede di redazione dei piani di risanamento.
- e) Nelle aree arginali la progettazione di eventuali interventi urbanistici dovrebbe considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati andrebbero evitati o quantomeno provvedendoli di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili dovrebbero essere dotati di camere stagne, isolabili.
- f) 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 dovrebbe essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- g) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree (aree arginali), possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- h) Onde evitare fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche, occorre procedere a previa attenta indagine locale a livello di ambito e di singolo intervento. Il fenomeno si manifesta infatti in terreni prevalentemente sabbiosi a granulometria uniforme saturi sotto falda e quindi anche in dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali, alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie.
- i) Dovrà prevedersi un percorso ciclabile principale in sede propria che congiunga la frazione con il capoluogo
- j) All'interno dell'ambito dovranno prevedersi percorsi ciclabili in sede propria che si connettano col ciclabile principale di cui alla precedente lettera i).
- k) L'incremento della superficie impermeabile all'interno dell'ambito di nuovo insediamento (AN.7) deve essere attentamente valutata in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. Il fattore impermeabilità dei suoli, infatti, può incidere in modo sensibile sulle portate dei sistemi di collettamento e drenaggio, ma ancor più sulle capacità dei recettori finali, ossia i vari canali superficiali di bonifica che ricevono le acque di drenaggio: ne consegue che un attento controllo del fenomeno può incidere

sensibilmente sul dimensionamento delle condotte fognarie, evitando situazioni di criticità conseguenti ad eventi meteorici intensi. Il RUE dovrà prescrivere il rapporto minimo di superfici permeabile da prevedersi in riferimento alla superficie complessiva dell'ambito (tenuto conto anche delle aree per dotazioni territoriali da destinare a verde pubblico, dotazioni ecologiche e fasce di ambientazione).

- l) Dovranno sempre prevedersi 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 altresì prevedersi 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- m) Per tale frazione, già collegata al depuratore comunale, le acque nere dovranno immettersi solamente nel sistema di allontanamento dei reflui esistenti che adduce all'impianto di depurazione esistente.
- n) Per l'allontanamento delle acque meteoriche occorrerà prevedere opportune reti di drenaggio il cui recapito dovrà essere concordato con il Consorzio di Bonifica Parmigiana Moglia in modo da allineare i futuri scenari infrastrutturali con le loro esigenze in termini di limitazione di portata allo scarico, è sempre fatta salva la previa autorizzazione del suddetto Consorzio di bonifica competente territorialmente prima dello scarico.
- o) Le esistenti reti MT e bt ricadenti entri gli ambiti in oggetto dovranno essere interrati e razionalizzate, prevedendo la costruzione di eventuali nuove cabine di trasformazione MT/bt.
- p) 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.
- q) 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.

- r) 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"
- s) Le aree e superfici a verde di cui alla precedente lettera a) rientrano tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art. 73 delle norme del PSC.
- t) Le opere di cui alle precedenti vociLe opere di cui alle precedenti lettere j), l), m), n), o), oltre ai relativi allacciamenti generali alle dorsali principali, in coerenza con le disposizioni di cui al comma 3 art. A-23 della LR 20/2000, sono da considerare opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, analogamente alle altre indicate al comma 2 art. A-23 della LR 20/2000, da porre quindi a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.
- u) Le opere di cui alle precedenti lettere a) 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.
- v) 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 questo ambito, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC, in riferimento alle indicazioni contenute nell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali", tra le quali si segnalano per l'ambito in oggetto a titolo esemplificativo:
- nuova condotta per acque bianche da San Giovanni ad Ingra Brozzi con recapito in canale esistente, da realizzare e definire in accordo con il Consorzio di Bonifica Parmigiana Moglia
 - eventuale risistemazione del tratto di viabilità che attraversa e connette la frazione, nelle ipotesi di realizzazione della congiungente s.p. n. 8 con s.p. n.5 (complanarina): in tale evenienza il tratto stradale, dalla intersezione con la complanarina fino al ponte sul Secchia, potrà essere declassato e opportunamente ridisegnato e adeguato al nuovo ruolo di viabilità urbana, comprendendovi eventualmente la realizzazione di nuove dotazioni per parcheggi pubblici, aree di verde di arredo stradale, ripavimentazione e altre sistemazioni coerenti al nuovo uso.
- w) Il POC dovrà valutare e decidere in merito alla eventuale attuazione degli interventi ammessi, attraverso strumenti quali i PEEP o simili, o con edilizia convenzionata o agevolata, o con edilizia sociale o pubblica, coinvolgendo i

privati e gli operatori interessati, 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.

6. Modalità attuative

- a) Attraverso i POC saranno definiti i tempi e le modalità attuative specifiche dell'intero ambito e, anche previo meccanismi concorsuali e/o accordi coi privati, saranno selezionati gli interventi da realizzare e attribuiti i diritti edificatori, in relazione alle proposte di realizzazione delle dotazioni urbane e territoriale indicate dal PSC ed elencate nel precedente articolo 7; in particolare per ciascun ambito e comparto attuativo o sub ambito, il POC stabilirà le destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8), le capacità insediative, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali e la loro localizzazione, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.
- b) Il POC indicherà la suddivisione in comparti attuativi o sub-ambiti.
- c) All'interno dei sub-ambiti e dei comparti attuativi indicati dal POC, gli interventi dovranno essere prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti. L'attuazione degli interventi avverrà previa stipula di convenzione tra Comune e soggetti interessati.
- d) Il RUE indicherà e disciplinerà specificatamente i vari interventi ammessi sugli edifici e alloggi esistenti, anche in assenza di POC e PUA.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva dell'ambito per nuovi insediamenti considerato: mq. 25.400 circa di cui per dotazioni territoriali mq. 10.200 di cui per dotazioni ecologico ambientali min. mq. 5.000 destinate prevalentemente a fasce di mitigazione degli impatti generati dalla s.p. per Novi e per ambientazione nei confronti del contiguo territorio rurale.
- b) Capacità insediativa massima per residenza di cui al successivo art. 8 lettera a) (diritti edificatori max assegnabili dal POC): Superficie complessiva Sc mq.1.800.
- c) Capacità insediativa ai fini della verifica del dimensionamento residenziale PSC:
 - c1) Dimensione media alloggi : mq. 130 Sc
 - c2) Alloggi di nuova costruzione: n. 14
 - c3) Abitanti insediabili: 31
 - c4) Rapporto dotazioni territoriali/abit.insediabili del AN.7: mq. 329/abitante

8. Funzioni ammesse:

Con riferimento alle definizioni contenute nel RUE sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) di cui il POC dovrà meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:
 - funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - attività espositive

- artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
- magazzini e locali di deposito
- funzioni terziarie direzionali
- funzioni terziarie di servizio e sociali.

c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

APC.1 - APC.2

Scheda di macroambito

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMUNALI ESISTENTI DI CONCORDIA

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione

Gli ambiti specializzati per attività produttive comunali, esistente consolidato (APC.1) ed esistente con presenze di funzioni non produttive (APC.2), occupano la zona orientale del capoluogo, immediatamente ad est del canale Sabbioncello: sono di fatto, al momento, gli unici insediamenti produttivi organizzati del territorio comunale, in cui si concentrano le principali attività artigianali e industriali. Sono compresi tra le vie Santi, via per Mirandola, via Grandi e via Gelatti.

Sebbene si presentino quale un'unico episodio insediato, con la sola eccezione dell'area dell'ex Kermar su via per Mirandola e dell'Ingra Brozzi, in realtà si distinguono due ambiti con differenti caratteristiche urbane ed edilizie:

- l'area lungo via Santi, via Grandi, l'area Ingra Brozzi e dell'ex Kermar, si propone quale zona prevalentemente produttiva esistente, realizzata anche attraverso strumenti urbanistici preventivi ("Ambito produttivo consolidato esistente - APC.1"): occupa una superficie territoriale di circa mq. 696.100 di cui mq. 77.300 per dotazioni territoriali;
- la parte attestata su via Gelatti, che rappresenta il primo nucleo produttivo costruito a partire dagli anni '60, alterna la funzione produttiva a quella residenziale, determinando di fatto una zona mista ("Ambito produttivo esistente con presenza di funzioni non produttive - APC.2"): occupa una superficie territoriale di circa mq. 104.600 di cui mq. 4.300 per dotazioni urbane.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- ricadono quasi completamente all'interno della macrounità del Secchia tra le aree interessate da coperture alluvionali (oltre l'80%), mentre la rimanente superficie su dossi di pianura e aree arginali antiche; è un'area ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- sono interessate parzialmente dalla presenza di zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 17 PTCP) per la presenza del Sabbioncello;
- l'intero territorio considerato è densamente urbanizzato e antropizzato (strade, linee elettriche MT e BT, condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura, reti e impianti di distribuzione acquedotto, gas,

fognatura, telefono, ...);

- particolarmente significativa la presenza di un'emergenza naturale quale il canale Sabbioncello, (che ne delimita il confine ovest).

caratteristiche insediative:

- la netta separazione, nel capoluogo, tra aree produttive (ad est del Sabbioncello) e residenziali (ad ovest del Sabbioncello) è una delle principali caratteristiche insediative di Concordia che ha contribuito a favorire un ordinato sviluppo urbano;
- la lettura che si ha dell'organizzazione funzionale del territorio, conduce ad indicare tali ambiti quale polo produttivo comunale, con un aspetto unitario e coordinato, dotato delle necessarie quote di parcheggi e con fasce di verde pubblico localizzate prevalentemente in corrispondenza del confine con il canale Sabbioncello in modo da mitigare gli impatti ambientali e visivi che inevitabilmente l'insediamento produttivo provoca nei confronti dell'asta irrigua;
- oltre il Sabbioncello, verso ovest si estendono le aree residenziali, solitamente distanziate di circa m. 100 del tessuto produttivo e da questo separate da una zona di verde pubblico, oltre che dal corso d'acqua.

dotazioni urbane e territoriali:

- si riscontrano superfici di verde pubblico solitamente localizzate lungo i bordi del canale, a costituire una barriera visiva con la funzione di mitigare gli impatti del costruito;
- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è dotata di tutti gli impianti a rete comprendendovi sia dorsali principali (linee MT interrate e aeree, cabine di trasformazione MT/bt, gas in MP, acquedotto, fognature) sia le reti di distribuzione secondaria; vi sono localizzati anche impianti SRB per telefonia mobile.

la mobilità:

- entrambi gli ambiti produttivi sono ben serviti da infrastrutture viarie, assicurando pertanto facilità di collegamenti in direzione delle principali località della bassa modenese e del mantovano (soprattutto verso Mirandola, ma anche Cavezzo, San Possidonio e poi Quistello e Moglia) e verso le principali arterie di collegamento infraprovinciali, tra cui la s.s. n. 12;
- la viabilità automobilistica, peraltro ben strutturata e di adeguate dimensioni, è ben coadiuvata da una recente, ma già efficace rete di collegamenti ciclabili e pedonali, che connette i tessuti residenziali e abitativi del capoluogo con i comparti produttivi, favorendo un diffuso sistema di relazioni;
- i flussi di traffico rilevati sulle principali arterie che connettono il polo produttivo sono: via Gelatti circa 36 veicoli/ora di cui 4 sono mezzi pesanti; via Grandi (s.p. n. 5) 840 veicoli/ora di cui 80 mezzi pesanti, via Santi 428 veicoli/ora di cui 96 pesanti, infine, via per Mirandola 760 veicoli/ora di cui 76 pesanti.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità idraulica, sismica locale e geotecnica.
- b) Acque sotterranee: si tratta di aree mediamente vulnerabili.
- c) Beni geomorfologici, dossi di pianura: parte dell'ambito APC.1 (a nord) ricade su dossi di pianura che rappresenta un elemento paesaggistico e storico testimoniale suscettibile di tutela: si tratta di valutare se sussistono tracce significative della sua presenza.
- d) A causa della forte antropizzazione e urbanizzazione non vi sono altri particolari valori paesaggistici, ad eccezione del canale Sabbioncello, che delimita l'intero bordo occidentale degli ambiti produttivi, e che connota fortemente l'intero insediamento.
- e) Questa presenza (il Sabbioncello) risente dell'interferenza paesaggistica e visiva derivata dall'insediamento produttivo, nonostante il PRG prima e gli strumenti attuativi poi, abbiano indirizzato le quote di verde pubblico, da reperire e cedere, in prossimità appunto del canale, per mitigarne gli impatti; tuttavia verso il canale si affacciano spesso anche i fronti secondari degli insediamenti, quelli nei confronti dei quali è decisamente minore l'attenzione formale e le cui aree prospicienti sono spesso utilizzate come depositi a cielo aperto, a carattere improvvisato e con conseguenti aspetti disordinati e caotici; ne deriva una generale sensazione di trascuratezza visiva e formale che si ripercuote sull'immagine del canale che invece di assumere un ruolo qualificante, viene così compromesso nei suoi contenuti paesaggistici che dovrebbero essere al contrario attentamente tutelati.
- f) Non si riscontrano situazioni di particolare o grave compromissione ambientale, sia perchè trattasi generalmente di insediamenti di recente realizzazione (quindi nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie che disciplinano gli scarichi, le emissioni in atmosfera, le sorgenti di possibili inquinamenti), sia perchè derivati da strumenti attuativi che hanno evidentemente saputo ben disciplinare e governare l'edificazione e gli usi insediati.
- g) L'Ambito APC.2, attestato lungo via Gelatti, è caratterizzato da una forte presenza residenziale, unitamente a strutture produttive prevalentemente artigianali e comunque di dimensioni mai consistenti. La compresenza di funzioni residenziali e produttive è causa di conflittualità urbane specie in relazione ai livelli di inquinamento acustico e atmosferico (anche se non rilevanti) e per la sovrapposizione di mobilità pesante con quella leggera.
- h) Altro elemento di criticità è costituito dalla rete fognaria che soprattutto in corrispondenza delle vie per Mirandola e via Grandi, sofferisce con difficoltà ai carichi sempre più consistenti di acque meteoriche, soprattutto a causa delle difficoltà dell'emissario principale posto lungo la via per Mirandola; anche l'aumento delle superfici impermeabilizzate, quale conseguenza dei nuovi interventi edificatori realizzati lungo la via Santi, unitamente ad eventi climatici con precipitazioni sempre più intense, ha condotto a situazioni che necessitano di una sostanziale revisione della rete.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti, specie nei riguardi del Sabbioncello.
- b) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti considerati saranno, prevalentemente funzioni artigianali e industriali, oltre ad attività di servizio, direzionali, commerciali, e residenza nei termini e nelle quantità massime che saranno stabilite dal RUE.
- c) All'interno di questi ambiti produttivi esistenti si dovrà favorire il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Occorrerà inoltre perseguire la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.
- d) All'interno dell'ambito APC.2 di via Gelatti, in cui sono presenti quote consistenti di residenza, occorrerà prioritariamente favorire l'insediamento di attività produttive compatibili con la presenza di funzioni residenziali, incentivando il trasferimento delle realtà che generano maggiori conflittualità, da sostituire con funzioni artigianali non inquinanti e non moleste, caratterizzate anche da ridotta movimentazione di merci e mezzi pesanti. Inoltre, anche attraverso il processo di sostituzione funzionale, dovranno acquisirsi le risorse necessarie per il potenziamento delle dotazioni urbane specie nei riguardi dei parcheggi e delle fasce di verde di mitigazione degli impatti visivi.
- e) Sarà prioritario pervenire all'adeguamento delle reti scolanti urbane e, quindi, alla soluzione dei problemi connessi al rischio idraulico delle reti, considerato i maggiori carichi di acque meteoriche derivati dai nuovi insediamenti e indotti anche dalle mutazioni climatiche, che non possono essere smaltiti dall'attuale sistema idrografico di superficie.
- f) E' opportuno potenziare, ove ancora possibile, le fasce verdi paesaggisticamente caratterizzanti lungo il canale Sabbioncello, destinate a verde pubblico, capaci di favorire la valorizzazione degli elementi connotativi, vegetazionali faunistici storici e paesaggistici, che caratterizzano questa emergenza idrica; inoltre dovranno favorirsi, nella realizzazione dei nuovi interventi sulle aree ancora libere, la creazione di barriere vegetali di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture, dai nuovi insediamenti e da ogni ulteriore alterazione antropica del territorio.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Condizione per ulteriori sensibili incrementi del carico insediativo degli ambiti produttivi esistenti (APC.1 e APC.2), sarà la risoluzione dei problemi infrastrutturali con specifico riguardo al sistema fognario: a tal proposito assume importanza prioritaria la realizzazione del nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola, per potenziare o sostituire quello esistente.
- b) Sono inoltre opere prioritarie per consentire future condizioni di sostenibilità

insediative:

- il potenziamento della rete acquedottistica con il prolungamento delle due dorsali principali di alimentazione dell'acquedotto (condotta Dn 150 dall'ex Kermar fino al capoluogo e della dorsale Dn 200 da Fossa anch'essa fino al capoluogo);
 - il potenziamento della condotta del gas attualmente a servizio del comparto ex Kermar, fino al Sabbioncello per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantitativi energetici.
- c) Saranno da prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, in fregio al canale Sabbioncello per favorire il collegamento tra zone residenziali e produttive: il previsto nuovo ponte sul Sabbioncello a percorrenza pedonale e ciclabile (indicato quale opera extrastandard nella Scheda d'Ambito AN via Paglierine) consentirà di connettere funzionalmente la zona residenziale con quella produttiva.
- d) E' necessario sottoporre i nuovi insediamenti o le loro trasformazioni a valutazione di impatto acustico così come richiesto dalla L.R. 15/2001 e con le modalità esplicitate nella DGR 673/04 per rendere compatibili le attività con il territorio circostante esistente e previsto dagli strumenti di pianificazione.
- e) 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; ma anche sistemi di deflusso delle acque alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali (cisterne di accumulo, dispersione sul suolo, ecc.).
- f) I nuovi interventi nelle aree libere del tessuto produttivo esistente dovranno prevedere superfici permeabili non inferiori a determinate aliquote percentuali calcolate sulla superficie fondiaria di intervento e prescritte dal RUE, in relazione ai tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale.
- g) Negli ambiti APC.2 caratterizzati dalla sensibile presenza di funzioni non produttive, in particolare residenziali, si dovrà perseguire il rafforzamento delle destinazioni produttive attraverso:
- la riconversione delle superfici con funzioni residenziali attualmente esistenti superiori a mq. 150 di Sc, in superfici aventi le destinazioni d'uso di cui al successivo punto 8 lettera a);
 - saranno ammesse solo funzioni produttive non inquinanti, non moleste e caratterizzate da ridotta movimentazione di merci e mezzi pesanti: il RUE definirà i suddetti requisiti di ammissibilità delle funzioni produttive;
 - le attività produttive esistenti in contrasto con le disposizioni di cui al precedente interlinea dovranno essere trasferite in altro ambito;
 - Il RUE individuerà meccanismi in grado di favorire il perseguimento delle disposizioni sopraindicate, anche attraverso il ricorso al convenzionamento.
- h) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere il collegamento delle acque nere

alla rete fognaria che adduce all'impianto di depurazione esistente.

- i) Deve perseguirsi l'incremento della superficie permeabile all'interno dell'ambito produttivo esistente in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. I nuovi interventi nelle aree libere del tessuto residenziale consolidato dovranno prevedere superfici permeabili la cui entità sarà definita dal RUE in relazione alla superficie fondiaria di intervento.

6. Modalità attuative

- a) Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili sono disciplinate dal RUE.
- b) Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive (APC.1 e APC.2) sono attuate solitamente per intervento diretto. Il POC potrà individuare sub-ambiti e/o comparti attuativi da subordinare ad intervento preventivo tramite PUA e/o convenzionamento con il Comune.
- c) L'attuazione degli interventi tramite PUA (e relativa stipula di convenzione) dovrà sempre avvenire ove si riscontrino necessità di razionalizzazione infrastrutturale con particolare riguardo ai sistemi fognari, ove si debbano integrare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e per interventi su aree di superficie superiore a mq. 10.000, come esistenti alla data di adozione del PSC; oltre alle aree appositamente delimitate e contrassegnate dalla scritta PUA sulla cartografia di PSC (Tav.1) come disciplinate al successivo punto 7).
- d) La cartografia di PSC (Tav. 1 ambiti) perimetra e individua anche le aree soggette a previa stipula di convenzione per atto pubblico, ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi; tali aree sono delimitate e contrassegnate dalla scritta CONV: con la convenzione devono definirsi criteri, modi e tempi di intervento, nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo punto 7).

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva dell'Ambito produttivo esistente consolidato APC.1: mq. 696.100 di cui mq. 77.300 per dotazioni urbane (prevalentemente verde pubblico).
- b) Superficie complessiva dell'Ambito produttivo esistente con presenza di funzioni non produttive APC.2: mq. 104.600 di cui mq. 4.300 per dotazioni urbane (prevalentemente verde pubblico).
- c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per entrambi gli ambiti sono definite dal RUE.
- d) Nel rispetto delle localizzazioni e quantità complessive stabilite dal PSC e dalla presente Scheda d'ambito, il POC può proporre modifiche alle destinazioni e funzioni specifiche indicate alla Tav. 3 di PSC, purché le nuove destinazioni e funzioni proposte rientrino nelle definizioni di dotazioni territoriali di cui all'art. 56 e al Capo 3.4 delle presenti norme. (art. 38 PSC).
- e) Sulle aree contrassegnate come di seguito indicato, si interviene coi seguenti parametri urbanistici, previa formazione di PUA e stipula di convenzione, nel rispetto degli altri parametri dettati dal RUE:

PUA 5 (Ingra Brozzi):

- Uf 0 0,60 mq/mq;

- Aree per dotazioni territoriali da realizzare e cedere gratuitamente al Comune: come individuate in sede di PUA nel rispetto dei parametri indicati dal RUE;
 - In sede di PUA dovrà valutarsi la possibilità di predisporre, almeno in parte, una nuova condotta fognaria per acque bianche dalla sede Ingra Brozzi alla frazione di San Giovanni, in modo da convogliare le acque meteoriche della frazione nel cavetto San Giovanni, previo parere del Consorzio di Bonifica competente e prevedendo le necessarie opere per garantire l'invarianza idraulica.
- f) Sulle aree contrassegnate come di seguito indicato, si interviene coi seguenti parametri urbanistici, previa stipula di convenzione, nel rispetto degli altri parametri dettati dal RUE:
- CONV 6 :
- L'area è adibita specificamente alla realizzazione di autolavaggio, nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti, specie in relazione al contenimento delle sorgenti rumorose e altri inquinanti;
 - Con la convenzione dovranno regolamentarsi eventuali cessioni di area e future riconversioni funzionali o trasformazioni, senza indennizzi, ai fini della realizzazione delle opere infrastrutturali viarie previste in relazione alla costruzione della Cispadana e della complanarina.

8. Funzioni ammesse:

Le funzioni ammesse negli ambiti APC.1 e APC.2 sono (con riferimento alle definizioni contenute nel RUE):

- a) funzioni principali:
 - a1) funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili.
- b) altre funzioni ammesse:
 - b1) funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - b2) funzioni terziarie commerciali e artigianali, con esclusione di attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni e di centri commerciali d'attrazione di livello inferiore;
 - b3) funzioni terziarie direzionali
 - b4) attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili
 - b5) attività sportive e ricreative
 - b6) attrezzature per la mobilità
 - b7) attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari
 - b8) residenza nella misura massima di mq. 150 di Sc ammessa per ogni attività produttiva, manifatturiera e assimilabili
 - b9) autorimesse
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC.

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

APC.3**Scheda d'ambito****AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO
INSEDIAMENTO DI CONCORDIA****ELEMENTI DESCRITTIVI****1. Localizzazione**

Si distribuisce lungo la via Santi ed è contiguo, ad est, all'attuale comparto produttivo: è delimitato ad est dalla linea AA.T.; a sud confina con la zona del depuratore e con un'ambito agricolo periurbano ed ad ovest, come detto, con la via Santi.

Pur costituendo un unico polo produttivo, unitamente al tessuto produttivo consolidato, è articolato in due aree, distinte, ma tra loro connesse dalla viabilità e da superfici per dotazioni urbane:

- Area nord: tra la s.p. n. 7 (a nord), la via Santi (ad ovest), la linea elettrica AA.T. (ad est), fino al canale Dugale Ronchi (a sud); ha un'estensione di circa mq. 75.000;
- Area sud: collocata tra via Santi (ad ovest), il canale Fosso Dagarolo (a nord), la linea elettrica AA.T. (ad est) e l'impianto di depurazione comunale (a sud); ha un'estensione di circa mq. 145.000

Le due aree sono tra loro connesse dal sistema delle dotazioni urbane, in particolare dalla previsione di verde di ambientazione, che costituisce un fascia della profondità media di m. 30/40 capace anche di ospitare reti tecnologiche o infrastrutturali (ciclabile, pedonale, ampliamento via Santi, ecc).

Complessivamente l'ambito produttivo, così come individuato ha una superficie territoriale di circa mq. 220.000 di cui mq. 98.400 circa per nuove dotazioni territoriali.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo**a) aspetti ambientali:**

- ricade tutto all'interno della macrounità della pianura di Concordia, in parte su dossi di pianura (a nord), mentre restante parte (circa il 70%) tra le coperture alluvionali e le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP (a sud);
- in considerazione dell'elevata presenza di infrastrutture (strade, linee elettriche AT e MT, canali misti irrigui e scolanti, impianto di depurazione, dorsali principali della rete fognaria), della presenza nelle immediate vicinanze di insediamenti produttivi artigianali e industriali, e della collocazione in diretta contiguità con il territorio urbanizzato, tale area presenta evidenti fenomeni di antropizzazione;
- tra le emergenze paesaggistiche più significative si segnala a nord, la presenza

di paleodossi di accertato interesse, oltre a dossi di modesta rilevanza; di interesse anche i canali Dugale Ronchi, Dugale Zalotta (che è recapito delle acque in uscita dal depuratore comunale) e Fosso Dagarolo, che caratterizzano il territorio;

- l'ambiente in questione è attualmente agricolo, anche se ai margini di una zona produttiva già attuata. L'area è coltivata a seminativo, frutteto (al centro) ed in parte a vigneto;
- capacità d'uso dei suoli agricoli: la superficie che ricade sul dosso è classificata come *"terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola"*; la rimanente superficie ricadente su coperture alluvionali presenta *"terreni con suoli a lavorabilità moderata e suoli con moderata profondità utile per le radici e imperfetta disponibilità di ossigeno"*; una piccola superficie a nord ricadente quasi interamente sul dosso, è utilizzata per spandimenti di liquami zootecnici.

b) caratteristiche insediative:

- è una vasta area in diretta contiguità con l'attuale polo produttivo comunale già insediato, con il quale confina tramite la via Santi: si propone pertanto quale conseguente sviluppo dell'area produttiva esistente;
- i contigui tessuti produttivi, sono dotati di tutte le infrastrutture a rete (acquedotto, elettricità, gas metano, fognature distinte tra acque meteoriche e acque nere, telefono), presentano una adeguata dotazione di verde pubblico, una corretta organizzazione urbanistica derivata da piani preventivi, strade di distribuzione interna e di accesso con idonee sezioni, parcheggi pubblici e percorsi ciclabili in sede propria;
- a sud in prossimità con la via per Mirandola vi sono vari edifici agricoli esistenti che però non sono interessati dalla previsione produttiva; un fabbricato agricolo esistente ricade all'interno della fascia per dotazioni territoriali che connette l'area a nord con l'area a sud.

c) dotazioni urbane e territoriali:

- questo ambito, essendo in contiguità con tessuti già edificati, può risentire della presenza di attrezzature e servizi già esistenti all'interno del polo produttivo di Concordia: si tratta in particolare di aree a verde pubblico, spazi per parcheggi;
- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è attualmente attraversata da una linea elettrica AAT (220 Kv) che ne definisce il confine ad est; vi sono poi linee a MT, una dorsale fognaria principale e, a sud dell'ambito, l'impianto di depurazione comunale.

d) la mobilità:

- di particolare importanza è l'attestarsi dell'ambito sulla via Santi, che lo collega con le direttrici per Mirandola, il mantovano, Carpi e Modena: è questa una viabilità interessata da un flusso di traffico di circa 428 veicoli/ora di cui 96 mezzi pesanti, ma che, rapportata all'attuale movimentazione esistente, presenta adeguate sezioni e caratteristiche stradali;

- è inoltre in contiguità con la via per Mirandola (s.p. n. 8) a sud e la via Martiri della Libertà (s.p. n. 7 delle Valli) a nord, che sono entrambe viabilità principali di connessione del territorio comunale.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Pericolosità idraulica locale: parte dell'ambito ricade su dossi di pianura o su coperture alluvionali, quindi su aree a minore pericolosità idraulica locale. La loro collocazione a quote relativamente più alte fa sì che tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta. La morfologia stretta e allungata favorisce il rifluimento relativamente rapido delle acque meteoriche.
- b) Pericolosità sismica locale: si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più rigidi e che quindi ingenerano effetti sismici locali più contenuti.
- c) Pericolosità geotecnica: l'ambito è caratterizzato da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più resistenti.
- d) Acque sotterranee: relativamente ai terreni di dosso (parte nord) sono aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata. I terreni di copertura alluvionali sono da ritenersi aree mediamente vulnerabili.
- e) Beni geomorfologici, dossi di pianura: la parte settentrionale dell'ambito (circa il 30/40% dell'intera superficie) 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.
- f) Nei riguardi dei valori paesaggistici, tale ambito risulta di minore interesse per la presenza di fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità connessi in particolare alla presenza di fenomeni di antropizzazione: uniche presenze sono i canali che l'attraversano.
- g) I tre canali che attraversano con direzione est-ovest e viceversa l'ambito (Dugale Ronchi, Dugale Zalotta e Fosso Dagarolo) sono da ritenersi elementi significativi del sistema delle bonifiche storiche.
- h) 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 variabile tra le "aree edificabili senza restrizioni" e le "aree edificabili con moderate restrizioni".
- i) La presenza della linea AAT 220 Kv che definisce il limite orientale dell'ambito, costituisce un elemento di attenzione nei riguardi della possibile insorgenza di inquinamento elettromagnetico.
- j) Sia nelle vicinanze dell'impianto di depurazione, sia nella parte intermedia

dell'ambito, all'interno della fascia per dotazioni territoriali in prossimità della via Santi, vi sono edifici di interesse tipologico e storico-testimoniale ricompresi tra i beni culturali.

- k) La buona accessibilità viaria all'ambito è imperniata sulla via Santi, ma anche su strade quali la via per Mirandola (s.p. n. 8) e la via Martiri (s.p. n. 7 per Fossa) che garantiscono facilità dei collegamenti esterni.
- l) Non si ravvisano particolari situazioni di criticità nei riguardi degli impianti a rete esistenti nel contiguo ambito produttivo esistente (APC.1).

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Dovranno favorirsi la realizzazioni delle dotazioni territoriali già individuate dal piano, che sostengono i potenziamenti previsti nell'ambito.
- d) 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 dovrebbe essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- e) Pervenire alla realizzazione di un unico polo produttivo, ancorché articolato in più aree ed ambiti, costituito dalle parti già esistenti e da quelle in previsione, organicamente integrato tra le varie parti componenti, così di sfruttare le sinergie proprie di un polo unico che raggruppa l'intera realtà industriale e artigianale del territorio comunale.
- f) Occorre valutare il complesso delle condizioni urbanistiche e territoriali e dei valori di qualità in grado di soddisfare i parametri ambientali e fisici propri del territorio (situazione geomorfologica, caratteristiche paesaggistiche, sostenibilità ambientale, rumore, ecc.).
- g) Favorire interventi coordinati finalizzati alla realizzazione di comparti con elevata qualità per dotazioni infrastrutturali e urbane, adeguatamente inseriti nel contesto territoriale esistente e i cui impatti visivi e ambientali devono essere efficacemente mitigati sia con la realizzazione di barriere arboree arbustive da porre prevalentemente in prossimità della viabilità e dei confini con altre zone funzionali (in particolare agricole), sia attraverso specifiche normative disciplinanti i criteri di intervento.
- h) La sua collocazione urbanistica è coerente coi criteri assunti nella pianificazione comunale sia per l'accessibilità e la facilità di collegamenti esterni, sia per la contiguità con l'esistente ambito produttivo (APC.1); la sinergia con i contigui insediamenti produttivi può essere migliorata attraverso la realizzazione di servizi alle imprese e il potenziamento delle dotazioni tanto da pervenire al necessario supporto logistico che è condizione indispensabile per garantire competitività alle imprese. La realizzazione del nuovo comparto potrà infatti essere occasione per consentire il miglioramento qualitativo e funzionale dell'ambito esistente (APC.1), attraverso anche la previsione e il potenziamento dei servizi alle imprese.

- i) Perseguire la piena e totale sostenibilità dell'intervento specie nei riguardi delle dotazioni infrastrutturali e della capacità di smaltimento delle acque reflue e di drenaggio.
- j) Il nuovo ambito destinato al potenziamento produttivo dovrà ospitare anche tutte le infrastrutture necessarie ad eliminare rischi e compromissioni ambientali, e sarà dotata dei necessari servizi alle persone e alle imprese che la occuperanno.
- k) Incentivare soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, all'attenuazione dei rumori, all'abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche.
- l) Prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili interconnessi con la rete ciclabile comunale per garantire una buona accessibilità e permeabilità al nuovo polo produttivo e incentivare l'uso di mezzi alternativi all'automobile.
- m) Valutare la possibilità di istituire all'interno dell'ambito produttivo, fermate del trasporto pubblico extraurbano.
- n) Consentire una razionale, economica ed efficace organizzazione dello smaltimento dei rifiuti.
- o) Promuovere connessioni con sistemi di comunicazione immateriali tecnologicamente avanzati e la realizzazione all'interno del comparto di reti a fibre ottiche.
- p) Evitare interferenze con il sistema insediativo residenziale sia per quanto concerne la vicinanza sia nell'uso promiscuo di infrastrutture.
- q) L'obiettivo è quello di dotare il territorio di Concordia di un comparto produttivo adeguato per qualità e quantità di aree alle esigenze emerse dalla dinamica produttiva degli ultimi anni.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Le dotazioni territoriali e urbane dovranno preferibilmente collocarsi a formare corridoi di mitigazione degli impatti visivi, fasce di ambientazione della viabilità e di rispetto e tutela dei canali esistenti; occorrerà perseguire la qualità urbanistica-architettonica degli insediamenti attraverso l'adeguata distribuzione e organizzazione urbanistica degli spazi, l'idonea conformazione degli elementi di arredo e delle strutture edilizie.
- b) Dovranno prevedersi fasce biologiche 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 Ronchi, Dugale Zalotta e Fosso Dagarolo, quali zone di tutela destinate a verde pubblico, capaci di favorire la valorizzazione degli elementi connotativi, vegetazionali faunistici storici e paesaggistici, che caratterizzano queste emergenze idriche; inoltre dovranno realizzarsi fasce di ambientazione quali barriere vegetali arboreo arbustive di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture viarie principali; infine quote di verde pubblico dovranno essere poste a delimitare e contenere visivamente i nuovi insediamenti e ogni ulteriore alterazione antropica del territorio.

- c) La tipologia edilizia dovrà essere coerente con le caratteristiche ambientali dell'area di intervento evitando mutamenti consistenti della morfologia esistente e alterazioni del sistema idrografico superficiale.
- d) La via Santi è strada comunale extraurbana di cui dovrà prevedersi l'ampliamento, anche in relazione ai nuovi flussi di traffico che sarà destinata a sopportare sia per la realizzazione del presente ambito produttivo APC.3 e di quello più a nord APC.4, sia per il nuovo ruolo che andrà ad assumere nel sistema viabilistico comunale in seguito alla realizzazione della Cispadana; dovrà essere prevista una adeguata fascia di rispetto all'edificabilità, da riservarsi alla realizzazione di verde di ambientazione e mitigazione degli impatti visivi generati dall'insediamento produttivo.
- e) Devono prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, interconnessi con la rete comunale, per favorire il collegamento del polo produttivo con le aree residenziali del capoluogo e con le frazioni, anche per limitare il mezzo privato; altri percorsi ciclabili in sede protetta, autonomi o promiscui, dovranno prevedersi in corrispondenza della nuova viabilità di progetto di adduzione e distribuzione interna dell'ambito e per favorire i collegamenti con le previste dotazioni urbane e territoriali; si valuti la possibilità di istituire una fermata del trasporto pubblico extraurbano.
- f) Nelle aree arginali la progettazione di eventuali interventi urbanistici deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati vanno evitati o quantomeno se necessari, devono essere provvisti di idonei presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili.
- g) Gli interventi urbanistici sui dossi non devono alterare la loro continuità, morfologia e leggibilità, ove ancora esistenti, sia per motivi di conservazione della tradizionale caratterizzazione paesaggistica, sia per evitare di annullare il ruolo di barriera idraulica naturale rivestito dai dossi di pianura.
- h) Le aree destinate ad espansione produttiva non creano problematiche di tipo acustico dove attualmente non esistono ricettori sensibili, laddove siano presenti o dove siano previsti, è necessario sottoporre i nuovi insediamenti o le loro trasformazioni a valutazione di impatto acustico così come richiesto dalla L.R. 15/2001 e con le modalità esplicitate nella DGR 673/04.
- i) L'incremento della superficie impermeabile all'interno dell'ambito deve essere attentamente valutata in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale. Il fattore impermeabilità dei suoli, infatti, può incidere in modo sensibile sulle portate dei sistemi di collettamento e drenaggio, ma ancor più sulle capacità dei ricettori finali, ossia i vari canali superficiali di bonifica che ricevono le acque di drenaggio: ne consegue che un attento controllo del fenomeno può incidere sensibilmente non solo sul dimensionamento di infrastrutture idrauliche volano (vasche di laminazione) e sulle condotte fognarie, ma anche e soprattutto nell'evitare situazioni di criticità conseguenti ad eventi

meteorici intensi. Il RUE dovrà prescrivere il rapporto minimo di superfici permeabili da prevedersi in riferimento alla superficie complessiva dell'ambito (comprendendovi anche le aree per dotazioni territoriali, da destinare a verde pubblico, dotazioni ecologiche e fasce di ambientazione).

- j) 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; ma 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.
- k) Dovrà prevedersi la realizzazione di un collettore principale per le acque bianche di idonee caratteristiche, orientativamente di notevole diametro tale da scaricare circa 350 L/s pari a circa 15 l/sec. per ettaro di superficie totale.
Per questa nuova area produttiva si individua il recapito finale delle acque bianche nel Dugale Ronchi e/o nel Dugale Zalotta, previa laminazione e previa autorizzazione del Consorzio di bonifica competente territorialmente.
- l) Dovrà prevedersi una nuova fognatura per acque nere in pressione che recapiti al depuratore intercomunale.
- m) Occorre realizzare sistemi di laminazione dell'ondata di piena in caso di evento meteorico consistente, eventualmente coadiuvati da vasche o serbatoi di raccolta delle acque da costruirsi in corrispondenza di ogni nuova costruzione o gruppi di costruzioni; la vasca di laminazione (o sistemi di accumulo analoghi), ove non coadiuvata da serbatoi di raccolta, dovrà considerare un parametro dimensionale di circa 400/500 mc/ha urbanizzato. Orientativamente le sue dimensioni sono stimate in circa mc. 9.000/9.500 utili circa, (esclusi i volumi della rete di allontanamento e in assenza di deflusso alternativi quali serbatoi, dispersione al suolo, ecc); può essere realizzata in prossimità del canale o dei canali riceventi, tramite l'allargamento della sezione del canale stesso per una lunghezza e con dimensioni idonee al soddisfacimento della capacità necessaria per laminare l'onda di piena. Il POC o i PUA indicheranno nello specifico, localizzazione, dimensioni, caratteristiche e tipologia della vasca di laminazione. Il RUE, al fine di reperire le necessarie risorse per la realizzazione di tale opera, prevederà la corresponsione a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi, di oneri aggiuntivi oltre il contributo di costruzione, quali contributi perequativi ai sensi dell'art. 7 comma 1 LR 20/2000 e/o oneri di sostenibilità ambientale di cui all'art. 6 e 26 LR 20/2000, definendone la misura in relazione alla necessità di pervenire alla copertura totale della spesa per la realizzazione della laminazione.
- n) Occorre prevedere il prolungamento di due dorsali principali dell'acquedotto: della condotta Dn 150, dal comparto ex Kermar fino al capoluogo; e della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa anch'essa fino al capoluogo.
- o) Anche nei riguardi del gas, occorre prevedere il prolungamento della condotta attualmente a servizio del comparto ex Kermar, fino al Sabbioncello per

consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantità di gas.

- p) 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 realizzazione 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).
- q) Tra gli interventi da prevedere per pervenire alla soluzione delle criticità del sistema fognario, assume importanza prioritaria la realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola, in grado di potenziare o sostituire quello esistente.
- r) Eventuali reti MT e bt esistenti ricadenti entro l'ambito in oggetto, dovranno essere interrate e razionalizzate prevedendo la costruzione di eventuali nuove cabine di trasformazione.
- s) Si dovranno incentivare interventi capaci di contenere sensibilmente i consumi energetici, l'attenuazione dei rumori, l'abbattimento delle polveri e il risparmio idrico, anche oltre i limiti di legge.
- t) Il sistema di smaltimento dei rifiuti dovrà essere efficace ed economico.
- u) Al fine di favorire la connessione con sistemi di comunicazione immateriali dovranno realizzarsi impianti di telecomunicazione a fibre ottiche.
- v) 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.
- w) 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.
- x) In fase di progettazione esecutiva degli interventi occorrerà provvedere alla redazione di un progetto di ripristino e di sistemazione dei cedimenti di riva

individuati lungo il canale Dugale Ronchi, qualora non già affrontato con la progettazione di POC o di PUA.

- y) 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".
- z) Le aree e superfici a verde di cui alle precedenti lettere a) e b) rientrano tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art 73 delle norme del PSC.
- aa) Le opere di cui alle precedenti lettere o), p), q) e r) sono necessarie e indispensabili per garantire la sostenibilità delle previsioni insediative e produttive del capoluogo, relative agli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR): sono pertanto da ritenersi pregiudizievoli ad ogni intervento negli ambiti suddetti; la loro realizzazione, preventiva o contemporanea agli interventi edilizi, dovrà essere prevista dal POC 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.
- bb) Le opere di cui alle precedenti vociLe opere di cui alle precedenti lettere d), e), j), k), l), m), n) e s), oltre agli 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.
- cc) Le opere di cui alle precedenti lettere a) e b) 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 o dal PUA e avvenire contemporaneamente o preventivamente agli interventi ammessi nell'ambito, quali opere necessarie per garantire la sostenibilità degli interventi previsti all'interno dell'ambito APC.3, 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 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.
- dd) 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 o i PUA dovranno valutare la possibilità di porre a carico dei privati e soggetti attuatori che realizzeranno gli interventi edilizi entro questo ambito, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC, in riferimento alle indicazioni contenute nell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali", tra le quali si segnalano per l'ambito in oggetto a titolo esemplificativo:
 - Parco fluviale del canale Sabbioncello e del fiume Secchia: si configurano quali vere e proprie reti ecologiche strutturanti il territorio comunale; a tal

proposito dovranno attivarsi specifici studi che individuino nel dettaglio gli interventi da realizzarsi, coinvolgendo gli altri enti ed istituzioni interessati (Provincia, Comuni contermini) e il Consorzio di bonifica gestore del canale.

- ee) Con il POC o con gli accordi coi privati si dovrà valutare e decidere in merito alla eventuale attuazione degli interventi ammessi, attraverso strumenti quali i PIP o simili, o con edilizia convenzionata, coinvolgendo i privati e gli operatori interessati, 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.

6. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi ammessi avviene nell'osservanza delle disposizioni contenute nell'art. 46 del PSC commi 12, 13, 14 e 15 che sono sempre prevalenti rispetto quanto indicato nella presente scheda.
- b) Attraverso i POC o gli accordi coi privati di cui all'art. 18 LR 20/2000, saranno definiti i tempi e le modalità attuative specifiche dell'intero ambito per i nuovi insediamenti produttivi e, anche previo meccanismi concorsuali e/o accordi coi privati, saranno selezionati gli interventi da realizzare e attribuiti gli indici edificatori entro i valori minimi e massimi indicati al successivo punto 7), in ragione delle attrezzature e spazi collettivi, indicati dal PSC, che i soggetti interessati si assumono in carico; in particolare, nelle ipotesi di attuazione previo POC, questo, oltre agli elementi indicati dalla LR 20/2000, stabilirà:
- la suddivisione in sub ambiti e/o in comparti unitari di intervento;
 - le specifiche destinazioni d'uso ammissibili all'interno di ogni sub ambito o comparto unitario, tra quelle indicate al successivo punto 7, e le rispettive quantità con riguardo ai rapporti percentuali minimi e massimi ivi indicati;
 - le potenzialità edificatorie di ogni sub ambito o comparto unitario, che non dovranno essere superiori a quelle massime indicate al successivo punto 7, da definire in coerenza con le dotazioni territoriali da realizzare;
 - le modalità di intervento;
 - le dotazioni territoriali e la loro localizzazione, i cui elementi quantitativi e qualitativi concorrono alla definizione della potenzialità edificatoria prevista per ogni sub ambito o per ogni comparto unitario;
 - i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.
- c) Gli interventi dovranno essere sempre prioritariamente definiti e disciplinati da piani urbanistici attuativi (PUA), qualora il POC non ne assuma esso stesso i contenuti. L'attuazione degli interventi avverrà previa stipula di convenzione tra Comune e soggetti interessati.
- d) Il RUE indicherà e disciplinerà specificatamente i vari interventi ammessi sugli edifici, anche in assenza di POC o accordo coi privati e PUA.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento APC.3: mq. 220.000 di cui per nuove dotazioni territoriali mq., 98.400 di cui per dotazioni ecologico ambientali min. mq. 25.000

destinate prevalentemente a fasce di ambientazione e forestazione urbana per la mitigazione degli impatti visivi nei confronti della via Santi, per la creazione di fasce di rispetto e protezione dei canali esistenti, e da collocare in prossimità del confine col territorio rurale per l'attenuazione degli impatti visivi.

- b) Potenzialità edificatoria ammessa: min $U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$; max $U_t = 0,45 \text{ mq./mq.}$ (tramite POC o accordi ex art.18 LR 20/2000 si definirà nello specifico per ogni sub ambito o comparto attuativo, la potenzialità assegnata in ragione sia delle dotazioni territoriali, con particolare riguardo alle attrezzature e spazi collettivi da porre a carico dei soggetti attuatori, sia delle proposte di insediamento di cui al comma 14 art. 46 del PSC).
- c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per entrambi gli ambiti sono definite dal RUE.

8. Funzioni ammesse:

Le funzioni ammesse nell'ambito APC.3 sono (con riferimento alle definizioni contenute nel RUE):

- a) funzioni principali:
 - a1) funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili.
- b) altre funzioni ammesse :
 - b1) funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - b2) funzioni terziarie commerciali e artigianali
 - b3) funzioni terziarie direzionali
 - b4) attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili
 - b5) attività sportive e ricreative
 - b6) attrezzature per la mobilità
 - b7) attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari
 - b8) residenza nella misura massima di mq. 150 di Sc ammessa per ogni attività produttiva, manifatturiera e assimilabili
 - b9) autorimesse
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

APC.4

Scheda d'ambito

AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
DI NUOVO INSEDIAMENTO PER LA MECCATRONICA AGRICOLA
E FUNZIONI INNOVATIVE DI CONCORDIA

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Localizzazione

Si distribuisce lungo la s.p. n. 7 diramazione per Vallalta. E' delimitato a sud-ovest dalla linea AA.T., che lo attraversa parzialmente nel settore meridionale; a sud confina con la s.p. n. 7 Delle Valli per Fossa e con l'ambito specializzato per attività produttive esistente APC.2; a nord con il canale Dugale Primo; a nord e ovest con l'ambito agricolo periurbano AAP, ad est, come detto, con la s.p. n. 7 diramazione per Vallalta. E' un ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento destinata ad ospitare attività connesse alla meccatronica agricola oltre ad altre funzioni innovative e ad alto contenuto tecnologico; ha un'estensione di circa mq. 169.600 circa, di cui per dotazioni territoriali mq. 51.900 circa.

2. Sintesi del Quadro Conoscitivo

a) aspetti ambientali:

- tutto l'ambito ricade all'interno della macrounità della pianura di Concordia, in parte su valli (parte centro nord), in parte su dossi di pianura e aree arginali antiche (restante parte centro sud); è altresì compresa tra le aree ad elevata criticità idraulica e a rapido scorrimento (A.3) di cui all'art. 43 commi 1,4,5 e 6 del PTCP;
- in considerazione dell'elevata presenza di infrastrutture (strade, linee elettriche AT e MT, canali misti irrigui e scolanti, dorsali principali degli impianti a rete), della presenza nelle immediate vicinanze di insediamenti produttivi artigianali e industriali, e della collocazione in diretta contiguità con il territorio urbanizzato, tale area presenta evidenti fenomeni di antropizzazione;
- tra le emergenze paesaggistiche più significative si segnala la presenza di paleodossi di accertato interesse (una piccola superficie a sud), oltre a dossi di modesta rilevanza (quasi la totalità della rimanente superficie); non vi sono altre emergenze naturali paesaggisticamente significative: si segnala tuttavia il canale Dugale Primo, che caratterizza il territorio;
- l'ambiente in questione è attualmente agricolo, anche se ai margini di una zona produttiva esistente. L'area è coltivata a seminativo. Presenta terreni con suoli privi o con lievi limitazioni all'attività agricola (metà meridionale) e terreni con suoli a lavorabilità moderata e lavorabilità moderata e moderata disponibilità di ossigeno per le radici delle piante (metà settentrionale);
- capacità d'uso dei suoli agricoli: la superficie che ricade in area valliva (parte a

nord) ha “*terreni con suoli a lavorabilità moderata*”; la superficie che ricade sul dosso è classificata come “*terreni con suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola*”;

b) caratteristiche insediative:

- è una vasta area in diretta contiguità con l'attuale polo produttivo comunale, con il quale confina tramite la s.p. n.7: si propone pertanto quale conseguente sviluppo dell'area produttiva esistente;
- i contigui tessuti produttivi, sono dotati di tutte le infrastrutture a rete (acquedotto, elettricità, gas metano, fognature distinte tra acque meteoriche e acque nere, telefono), presentano una adeguata dotazione di verde pubblico, una corretta organizzazione urbanistica derivata da piani preventivi, strade di distribuzione interna e di accesso con idonee sezioni, parcheggi pubblici e percorsi ciclabili in sede propria;
- un complesso agricolo parzialmente dismesso rientra nell'ambito in prossimità della linea AT (Casino Rastelli)

c) dotazioni urbane e territoriali:

- questo ambito, essendo in contiguità con tessuti già edificati, può risentire della presenza di attrezzature e servizi già esistenti all'interno del polo produttivo di Concordia: si tratta in particolare di aree a verde pubblico, spazi per parcheggi;
- relativamente alle infrastrutture a rete l'area è attualmente attraversata da una linea elettrica AAT (220 Kv) che ne definisce il confine sud; nelle immediate vicinanze vi è una linea interrata elettrica MT, e lungo la s.p. n. 7, a sud una dorsale principale dell'acquedotto e la condotta principale della rete di distribuzione gas MP.

d) la mobilità:

- di particolare importanza è l'attestarsi dell'ambito sulla s.p. n. 7 diramazione per Vallata e s.p. n. 7 delle Valli per Mirandola, che lo collega con le direttrici per Mirandola, il mantovano, Carpi e Modena: sulla s.p. n. 7 per Vallalta transitano complessivamente circa 346 veicoli/ora di cui 42 pesanti con sensibile incremento di quest'ultimi nel periodo di raccolta delle barbabietole e per trasporto altri prodotti agricoli;
- si segnala la necessità di pervenire al potenziamento della s.p. n. 7 diramazione per Vallalta, e dello svincolo con rotatoria tra la s.p. n.7, la via Santi e la via Martiri: non solo per consentire una migliore accessibilità alla nuova previsione produttiva, ma anche quale misura migliorativa di una viabilità interessata da consistenti flussi di traffico pesante, solo recentemente mitigata da provvedimenti di regolamentazione e divieto alla circolazione dei mezzi pesanti.

ELEMENTI VALUTATIVI E INDIRIZZI

3. Criticità e potenzialità

- a) Pericolosità idraulica locale: circa il 50% (la parte sud) ricade su dossi di pianura

o su coperture alluvionali, quindi su aree a minore pericolosità idraulica locale. La loro collocazione a quote relativamente più alte fa sì che tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta. La morfologia stretta e allungata favorisce il rifluimento relativamente rapido delle acque meteoriche. Solo la parte più settentrionale ricade in aree vallive: queste presentano una pericolosità più elevata in quanto sono le aree depresse verso le quali si dirigono le acque e ivi tendono a ristagnare per più tempo. La presenza di un substrato relativamente poco permeabile non favorisce lo smaltimento delle acque per infiltrazione al suolo. I bassi gradienti idraulici rallentano il deflusso superficiale delle acque.

- b) Pericolosità sismica locale: si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più rigidi e che quindi ingenerano effetti sismici locali più contenuti. Le aree vallive (a nord) presentano invece un substrato tendenzialmente a litologia argillosa, molto spesso saturo in acqua e quindi con caratteristiche litotecniche più scadenti.
- c) Pericolosità geotecnica: l'ambito è caratterizzato da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più resistenti. Le superfici vallive, invece, presentano un substrato tendenzialmente a litologia argillosa, molto spesso saturo in acqua e quindi con caratteristiche litotecniche relativamente più scadenti. I valori di resistenza dipendono fortemente dal contenuto in acqua e quindi sono suscettibili di variare con il tempo a seconda delle stagioni e delle variazioni climatiche, passando da valori pessimi-scadenti fino a discreti per poi peggiorare di nuovo. Sebbene spesso la capacità portante rientra entro valori comunque accettabili, i valori dei cedimenti a lungo termine possono essere anche elevati a causa della maggiore compressibilità di tali sedimenti. L'alternarsi di stagioni piovose e stagioni molto secche può sottoporre i terreni di fondazione a cicli ripetuti di rigonfiamento e ritiro che si risolvono in variazioni di volume significative che sottopongono ciclicamente a sforzo le strutture portanti di edifici, infrastrutture e manufatti in generale.
- d) Acque sotterranee: relativamente ai terreni di dosso (parte sud) sono aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata. I terreni di copertura alluvionali sono da ritenersi aree mediamente vulnerabili. Le valli, infine, sono le aree a minore vulnerabilità in quanto caratterizzate da sedimenti superficiali a permeabilità relativamente più bassa.
- e) Beni geomorfologici, dossi di pianura: la parte meridionale 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.
- f) Nei riguardi dei valori paesaggistici, tale ambito risulta di minore interesse per la presenza di fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità connessi in particolare alla presenza di fenomeni di antropizzazione: uniche presenze sono il canale che lo costeggia lungo il confine nord, da ritenersi elemento significativo del sistema delle bonifiche storiche;

- g) 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 l'intero ambito in questione, una vocazionalità edificatoria variabile tra le *“aree edificabili con restrizioni”* (parte nord), e *“aree edificabili con moderate restrizioni”* (parte sud).
- h) La presenza della linea AT 220 Kv che definisce il limite sud dell'ambito, costituisce un elemento di attenzione nei riguardi della possibile insorgenza di inquinamento elettromagnetico;
- i) Lungo la s.p. 7 per Vallalta, vi sono edifici di interesse tipologico e storico-testimoniale ricompresi tra i beni culturali A1/A2 (Casino Rastelli)
- j) La buona accessibilità viaria all'ambito è imperniata sulla s.p. n.7 per Vallalta, ma anche su strade quali la s.p. n. 7 DelleValli per Fossa e la via Santi a sud: tutte garantiscono facilità dei collegamenti esterni.
- k) Non si ravvisano particolari situazioni di criticità nei riguardi degli impianti a rete: particolare attenzione si dovrà riservare agli interventi ricadenti nell'area valliva, a drenaggio più difficoltoso, e quindi maggiormente vulnerabili nei confronti di eventuali tracimazione dei canali di bonifica o del sistema drenante, in occasione di piogge particolarmente intense.
- l) Pur considerando queste limitazioni l'area consente ugualmente la realizzazione del fabbisogno produttivo dimensionato e previsto.

4. Obiettivi generali e specifici

- a) Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
- b) Realizzare opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.
- c) Dovranno favorirsi la realizzazioni delle dotazioni territoriali già individuate dal piano che sostengono i potenziamenti previsti nell'ambito.
- d) 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 dovrebbe essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- e) Pervenire alla realizzazione di un unico polo produttivo, ancorché articolato in più ambiti, costituito dalle parti già esistenti e da quelle in previsione, organicamente integrato tra le varie parti componenti, così di sfruttare le sinergie proprie di un polo unico che raggruppa l'intera realtà industriale e artigianale del territorio comunale.
- f) Occorre valutare il complesso delle condizioni urbanistiche e territoriali e dei valori di qualità in grado di soddisfare i parametri ambientali e fisici propri del territorio (situazione geomorfologica, caratteristiche paesaggistiche, sostenibilità ambientale, rumore, ecc.).
- g) Favorire interventi coordinati finalizzati alla realizzazione di comparti con elevata qualità per dotazioni infrastrutturali e urbane, adeguatamente inseriti nel contesto territoriale esistente e i cui impatti visivi e ambientali devono essere efficacemente mitigati sia con la realizzazione di barriere arboree arbustive da

porre prevalentemente in prossimità della viabilità e dei confini con altre zone funzionali (in particolare agricole), sia attraverso specifiche normative disciplinanti i criteri di intervento.

- h) La sua collocazione urbanistica è coerente coi criteri assunti nella pianificazione comunale sia per l'accessibilità e la facilità di collegamenti esterni, sia per la contiguità con l'esistente zona produttiva; la sinergia con i contigui insediamenti produttivi può essere migliorata attraverso la realizzazione di servizi alle imprese e il potenziamento delle dotazioni tanto da pervenire al necessario supporto logistico che è condizione indispensabile per garantire competitività alle imprese.
- i) Perseguire la piena e totale sostenibilità dell'intervento specie nei riguardi delle dotazioni infrastrutturali e della capacità di smaltimento delle acque reflue e di drenaggio.
- j) La realizzazione del nuovo comparto dovrà essere occasione per consentire la riqualificazione e il miglioramento qualitativo e funzionale del comparto esistente, attraverso anche la previsione e il potenziamento dei servizi alle imprese.
- k) La nuova area destinata al potenziamento produttivo dovrà ospitare anche tutte le infrastrutturazioni necessarie ad eliminare rischi e compromissioni ambientali, e sarà dotata dei necessari servizi alle persone e alle imprese che la occuperanno.
- l) Valutare la possibilità di istituire all'interno del polo produttivo, fermate del trasporto pubblico extraurbano.
- m) Evitare interferenze con il sistema insediativo residenziale sia per quanto concerne la vicinanza sia nell'uso promiscuo di infrastrutture.
- n) L'obiettivo è quello di dotare il territorio di Concordia di un comparto produttivo altamente qualificato e innovativo capace di sviluppare soprattutto attività di ricerca nel settore della meccatronica agricola ossia dell'elettronica applicata alla produzione agricola, oltre ad altre funzioni innovative e di alto contenuto tecnologico.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

5. Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile

- a) Le dotazioni territoriali e urbane, in particolare il verde pubblico, dovranno preferibilmente collocarsi a formare corridoi di mitigazione degli impatti visivi e di rispetto e tutela dei canali esistenti, fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie; occorrerà perseguire la qualità urbanistica-architettonica degli insediamenti attraverso l'adeguata distribuzione e organizzazione urbanistica degli spazi, l'idonea conformazione degli elementi di arredo e delle strutture edilizie.
- b) Dovranno prevedersi fasce biologiche 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, quali zone di tutela destinate a verde pubblico, capaci di favorire la valorizzazione degli elementi connotativi, vegetazionali faunistici storici e paesaggistici, che caratterizzano queste emergenze idriche; inoltre dovranno realizzarsi fasce di ambientazione quali barriere vegetali di mitigazione degli

impatti generati dalle infrastrutture viarie principali; oltre a quote di verde da collocare per delimitare i nuovi insediamenti, la linea AAT nel rispetto delle norme sulla sicurezza delle linee aeree elettriche, ed ogni ulteriore alterazione antropica del territorio.

- c) La s.p. n. 7 derivazione per Vallalta è strada extraurbana di cui occorrerà prevederne l'ampliamento, anche in relazione ai nuovi flussi di traffico che sarà destinata a sopportare sia per la realizzazione del presente ambito produttivo APC.4, sia per il nuovo ruolo che questa strada andrà ad assumere nel sistema viabilistico comunale, anche in seguito alla realizzazione della Cispadana; dovrà essere prevista una adeguata fascia di rispetto all'edificabilità, da riservarsi alla realizzazione di verde di ambientazione e mitigazione degli impatti visivi generati dall'insediamento produttivo.
- d) Dovranno prevedersi percorsi ciclabili principali in sede propria, interconnessi con la rete comunale, per favorire il collegamento del polo produttivo con le aree residenziali del capoluogo e con le frazioni, anche per limitare il mezzo privato; altri percorsi ciclabili in sede protetta, autonomi o promiscui, dovranno prevedersi in corrispondenza della nuova viabilità di progetto di adduzione e distribuzione interna dell'ambito e per favorire i collegamenti con le previste dotazioni urbane e territoriali; si valuti la possibilità di istituire una fermata del trasporto extraurbano.
- e) Nelle aree vallive gli eventuali interventi urbanistici dovranno essere progettati considerando la realizzazione di piani rialzati rispetto al p.c. ed evitando possibilmente i vani interrati o seminterrati, o comunque prevedendo dei presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili.
- f) Nelle aree arginali la progettazione di eventuali interventi urbanistici deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati vanno evitati o quantomeno se necessari, devono essere provvisti di idonei presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili.
- g) Gli interventi urbanistici sui dossi non devono alterare la loro continuità, morfologia e leggibilità, ove ancora esistenti, sia per motivi di conservazione della tradizionale caratterizzazione paesaggistica, sia per evitare di annullare il ruolo di barriera idraulica naturale rivestito dai dossi di pianura.
- h) Le aree destinate ad espansione produttiva non creano problematiche di tipo acustico dove attualmente non esistono ricettori sensibili, laddove siano presenti o dove siano previsti, è necessario sottoporre i nuovi insediamenti o le loro trasformazioni a valutazione di impatto acustico così come richiesto dalla L.R. 15/2001 e con le modalità esplicitate nella DGR 673/04.
- i) L'incremento della superficie impermeabile all'interno dell'ambito deve essere attentamente valutata in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del

deflusso idrico superficiale. Il fattore impermeabilità dei suoli, infatti, può incidere in modo sensibile sulle portate dei sistemi di collettamento e drenaggio, ma ancor più sulle capacità dei ricettori finali, ossia i vari canali superficiali di bonifica che ricevono le acque di drenaggio: ne consegue che un attento controllo del fenomeno può incidere sensibilmente non solo sul dimensionamento di infrastrutture idrauliche volano (vasche di laminazione) e sulle condotte fognarie, ma anche e soprattutto nell'evitare situazioni di criticità conseguenti ad eventi meteorici intensi. Il RUE dovrà prescrivere il rapporto minimo di superfici permeabili da prevedersi in riferimento alla superficie complessiva dell'ambito (comprendendovi anche le aree per dotazioni territoriali, da destinare a verde pubblico, dotazioni ecologiche e fasce di ambientazione).

- j) 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; ma 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 disciplinerà la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.

Occorrerà prevedere la realizzazione di un collettore principale per le acque bianche di idonee caratteristiche e probabile notevole diametro, tale da scaricare circa 350 L/s pari a circa 15 l/sec. per ettaro di superficie totale. Per questa nuova area produttiva si individua il recapito finale nel Dugale Primo, previa laminazione e previa autorizzazione del Consorzio di bonifica competente territorialmente.

- k) Dovrà prevedersi una nuova fognatura per acque nere in pressione che recapiti al depuratore intercomunale.
- l) Occorre prevedere la realizzazione di sistemi di laminazione dell'ondata di piena in caso di evento meteorico consistente, eventualmente coadiuvati da vasche o serbatoi di raccolta delle acque da costruirsi in corrispondenza di ogni nuova costruzione o gruppi di costruzioni; la vasca di laminazione (o sistemi di accumulo analoghi), ove non coadiuvati da serbatoi di raccolta dovrà considerare un parametro dimensionale di circa 400/500 mc/ha urbanizzato. Orientativamente le sue dimensioni sono stimate in circa mc. 8.000/8.500 utili circa, (esclusi i volumi della rete di allontanamento e in assenza di deflusso alternativi quali serbatoi, dispersione al suolo, ecc); può essere realizzata in prossimità del canale o dei canali riceventi, tramite l'allargamento della sezione del canale stesso per una lunghezza e con dimensioni idonee al soddisfacimento della capacità necessaria per laminare l'onda di piena. Il POC o gli accordi ex art. 18 LR 20/2000, indicheranno nello specifico, localizzazione, dimensioni, caratteristiche e tipologia della vasca di laminazione. Il RUE, al fine di reperire le necessarie risorse per la realizzazione di tale opera, nel caso non venga attuata direttamente dai soggetti privati interessati, prevederà la corresponsione a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi, di oneri aggiuntivi oltre il contributo di costruzione, quali contributi perequativi ai sensi dell'art. 7 comma 1

LR 20/2000 e/o oneri di sostenibilità ambientale di cui all'art. 6 e 26 LR 20/2000, definendone la misura in relazione alla necessità di pervenire alla copertura totale della spesa per la realizzazione della vasca di laminazione.

- m) Occorre prevedere il prolungamento di due dorsali principali dell'acquedotto: della condotta Dn 150, dal comparto ex Kermar fino al capoluogo; e della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa anch'essa fino al capoluogo.
- n) Anche nei riguardi del gas, occorre prevedere il prolungamento della condotta attualmente a servizio del comparto ex Kermar, fino al Sabbioncello per consentire la chiusura del sistema di distribuzione esistente e il conferimento alla rete di ulteriori quantità di gas.
- o) 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 realizzazione 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).
- p) Tra gli interventi da prevedere per pervenire alla soluzione delle criticità del sistema fognario, assume importanza prioritaria la realizzazione di un nuovo emissario per acque bianche in via per Mirandola, in grado di potenziare o sostituire quello esistente.
- q) Eventuali reti MT e bt esistenti ricadenti entro l'ambito in oggetto, dovranno essere interrate e razionalizzate prevedendo la costruzione di eventuali nuove cabine di trasformazione.
- r) Si dovranno incentivare interventi capaci di contenere sensibilmente i consumi energetici, l'attenuazione dei rumori, l'abbattimento delle polveri e il risparmio idrico, anche oltre i limiti di legge.
- s) Il sistema di smaltimento dei rifiuti dovrà essere efficace ed economico.
- t) Al fine di favorire la connessione con sistemi di comunicazione immateriali dovranno realizzarsi sistemi di telecomunicazioni a fibre ottiche.
- u) La tipologia edilizia dovrà essere coerente con le caratteristiche ambientali dell'area di intervento evitando mutamenti consistenti della morfologia esistente e alterazioni del sistema idrografico superficiale.
- v) 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.

- w) 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.
- x) 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".
- y) Le aree e superfici a verde di cui alle precedenti lettere a) e b) rientrano tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art 73 delle norme del PSC.
- z) Le opere di cui alle precedenti lettere n), o), p) e q) sono necessarie e indispensabili per garantire lo sostenibilità delle nuove previsioni insediative e produttive del capoluogo, relative agli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR): sono pertanto da ritenersi pregiudizievoli ad ogni intervento negli ambiti suddetti; la loro realizzazione, preventiva o contemporanea agli interventi edilizi, dovrà essere prevista dal POC 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.
- aa) Le opere di cui alle precedenti vociLe opere di cui alle precedenti lettere c), d), j), k), l), m), r), t) e u), oltre agli 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 a carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.
- bb) Le opere di cui alle precedenti lettere a) e b) 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 o dal PUA e avvenire contemporaneamente o preventivamente agli interventi ammessi nell'ambito, quali opere necessarie per garantire la sostenibilità degli interventi previsti all'interno dell'ambito APC.4, anche attraverso gli accordi coi privati art. 18 LR 20/2000 (vedi 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.
- cc) Attraverso gli accordi coi privati art. 18 LR 20/2000, il POC o il PUA dovrà valutare la possibilità di porre a carico dei privati e soggetti attuatori che realizzeranno gli interventi edilizi entro questo ambito, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC, in

riferimento alle indicazioni contenute nell'Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali", tra le quali si segnalano per l'ambito in oggetto a titolo esemplificativo:

- Parco fluviale del canale Sabbioncello e del fiume Secchia: si configurano quali vere e proprie reti ecologiche strutturanti il territorio comunale; a tal proposito dovranno attivarsi specifici studi che individuino nel dettaglio gli interventi da realizzarsi, coinvolgendo gli altri enti ed istituzioni interessati (Provincia, Comuni contermini) e il Consorzio di bonifica gestore del canale.

6. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi ammessi avviene nell'osservanza delle disposizioni contenute nell'art. 46 del PSC commi 16, 17 e 18 che sono sempre prevalenti rispetto quanto indicato nella presente scheda.
- b) L'intero ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento destinato alla meccatronica agricola e funzioni innovative APC.4 costituisce un unico comparto unitario di intervento e non può essere suddiviso in più comparti o più sub-ambiti ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi. L'attuazione degli interventi dovrà avvenire previa stipula di accordo coi privati ex art. 18 LR 20/2000 e successiva formazione di PUA esteso all'intero ambito. Il PUA potrà prevedere l'esecuzione delle opere e interventi previsti, anche attraverso stralci funzionali, previa comunque stipula di convenzione tra Comune e soggetti interessati.
- c) L'accordo coi privati ex art. 18 LR 20/2000 definirà i tempi e le modalità attuative specifiche dell'intero ambito per la meccatronica agricola APC.4, nei termini di cui all'art. 46 del PSC, indicando gli interventi da realizzare, tra cui vanno comprese le dotazioni urbane e territoriale previste dal PSC; in particolare l'accordo, oltre agli elementi indicati dalla LR 20/2000, stabilirà:
 - le specifiche destinazioni d'uso ammissibili all'interno dell'ambito, tra quelle indicate al successivo punto 8, e le rispettive quantità con riguardo ai rapporti percentuali minimi e massimi ivi indicati;
 - le potenzialità edificatorie dell'ambito fino alla concorrenza della misura massima indicata al successivo punto 7, da definire in relazione alle dotazioni territoriali che i soggetti interessati si assumeranno da realizzare, con particolare riguardo alle attrezzature e spazi collettivi;
 - le modalità di intervento;
 - le dotazioni territoriali di cui al precedente interlinea con relativa localizzazione, i cui elementi quantitativi e qualitativi concorrono alla definizione della potenzialità edificatoria prevista per l'ambito;
 - i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale.
 - l'assetto complessivo dell'ambito da definire con una progettazione unitaria per determinare in modo coordinato sia gli aspetti insediativi, sia nelle opere infrastrutturali
- d) Il PUA, o il POC con valore di PUA, dovrà definire, attraverso una progettazione unitaria e coordinata di tutto l'ambito, gli aspetti insediativi, gli elementi di natura

urbanistica e funzionale, le opere infrastrutturali e le attrezzature e spazi collettivi, anche esterne all'ambito, da realizzare per la sostenibilità dell'intervento e da porre a carico degli operatori privati interessati.

- e) Il RUE indicherà e disciplinerà specificatamente i vari interventi ammessi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC o accordo coi privati e PUA.

7. Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento APC.4: mq. 169.600 di cui per dotazioni territoriali ca. mq. 51.900 di cui per dotazioni ecologico ambientali min. mq. 35.000 destinate prevalentemente a fasce di ambientazione e forestazione urbana per la mitigazione degli impatti visivi nei confronti della s.p. per Vallalta, per la creazione di fasce di rispetto e protezione dei canali esistenti, e da collocare in prossimità del confine col territorio rurale per l'attenuazione degli impatti visivi.
- b) Potenzialità edificatoria ammessa: min $U_t = 0,15$ mq/mq; max $U_t = 0,25$ mq./mq. (con l'accordo ex art. 18 si definirà nello specifico la potenzialità assegnata all'ambito in ragione delle dotazioni territoriali con particolare riguardo alle attrezzature e spazi collettivi da porre a carico dei soggetti attuatori).
- c) I parametri edilizi urbanistici, i criteri di intervento e le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili per entrambi gli ambiti sono definite dal RUE.

8. Funzioni ammesse:

Le funzioni ammesse nell'ambito APC.4 sono (con riferimento alle definizioni contenute nel RUE):

- a) funzioni principali:
- a1) meccatronica agricola e altre funzioni innovative e di alto contenuto tecnologico
- b) altre funzioni ammesse:
- b1) funzioni terziarie direzionali
 - b2) attrezzature per la mobilità
 - b3) attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari
 - b4) residenza nella misura massima di mq. 150 di Sc ammessa per ogni attività produttiva, manifatturiera e assimilabili
 - b5) autorimesse
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC

Spetta al RUE meglio specificare e definire le funzioni ammesse nell'ambito nel rispetto delle presenti norme e del PSC.

TERRITORIO RURALE

Scheda d'ambito

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

ELEMENTI DESCRITTIVI

1. Il PSC individua e perimetra nella Tav. 1 i seguenti ambiti del Territorio Rurale per i quali detta i seguenti indirizzi e direttive:

2. **AVA**, Aree di valore naturale e ambientale: le aree del territorio rurale sottoposte dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ad una speciale disciplina di tutela; in particolare sono identificate come tali dal PSC :

- a) l'invaso, l'alveo e golene del fiume Secchia
- b) l'invaso e alveo del canale Sabbioncello
- c) l'oasi naturalistica Valdisole

Sono aree caratterizzate da pregio naturale e ambientale e dalla prevalenza della componente naturale; in tali zone devono coniugarsi esigenze di valorizzazione del territorio con le trasformazioni ammissibili, attraverso attente scelte delle funzioni e attività consentite, secondo criteri di sostenibilità e prevedendo interventi di riduzione e mitigazione degli impatti. Parti di tali aree potranno essere destinate alla realizzazione di parco territoriale o comunque a dotazioni ecologiche e ambientali, anche attraverso il contributo di privati nell'ambito degli interventi di attuazione delle nuove aree residenziali e produttive. Ricadono in tali aree specifiche tutele paesaggistiche derivate dal PTCP (art. 17 e 18), ossia l'invaso, l'alveo e le golene del fiume Secchia, l'invaso e l'alveo del canale Sabbioncello; oltre ad aree di valore naturale quali l'oasi naturalistica Valdisole.

In questi ambiti il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree, prevedendo soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

Al POC è demandato il compito di coordinare interventi di conservazione, restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate e umide, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su tali ambiti.

Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i comuni contermini e con la Provincia di Modena, sia per una omogeneizzazione delle discipline e un coordinamento dei programmi di intervento, sia per l'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione.

E' consentito, compatibilmente coi vincoli sovraordinati, il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di infrastrutture pubbliche; nuovi edifici sono ammessi solo se connessi con lo svolgimento delle attività compatibili con gli obiettivi e la disciplina di tutela. L'attività dell'azienda agricola è consentita, ma nei limiti delle

politiche di tutela dell'ambiente naturale e delle sue risorse.

In tali aree valgono le prescrizioni dell'art. 50 delle norme di PSC.

3. **ARP**, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: Sono aree del territorio rurale con equilibrata compresenza di valori naturali, agricoli e presenze antropiche: sono caratterizzate da suoli con alcune limitazioni all'utilizzazione agricola e dalla presenza di elementi paesaggistici che, sebbene non preminenti, sono tuttavia espressione dell'equilibrio tra le componenti naturale e agricola che le connotano; si denota altresì un sistema insediativo rurale particolarmente diffuso a testimonianza del grado di antropizzazione di alcune partri.

Il PSC favorisce sia la compresenza del sistema naturale con l'attività agricola, anche attraverso lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo e interventi di valorizzazione e recupero del sistema ambientale; sia la compatibilità con il sistema insediativo specie nelle parti del territorio rurale che ammettono incrementi della pressione antropica.

In questi ambiti il territorio rurale si caratterizza per una compresenza di elementi naturali, ambientali ed antropici in equilibrio tra loro e tali da non vedere la prevalenza di una componente sulle altre così da determinare politiche di tutela e valorizzazione di risorse naturali ed ambientali, nè condizioni per politiche d'ambito ad elevata vocazione produttiva agricola.

Si tratta di parti del territorio rurale dove non prevale né la naturalità né l'antropizzazione produttiva intensiva, ma si caratterizzano per specifici paesaggi rurali espressione di questo equilibrio ed integrazione, che costituisce il valore da riconoscere, tutelare e valorizzare in entrambe le componenti.

In queste aree la pianificazione promuove politiche che assicurino:

- la salvaguardia delle attività agronomiche ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

In presenza di queste limitazioni per la attività agricola pare opportuno promuovere anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

Gli interventi edilizi per lo sviluppo delle attività integrative devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente. Anche in questo ambito la realizzazione di nuovi interventi edilizi per edifici di servizio all'azienda, se connesse alla attività aziendale, sono ammessi in ragione della necessità di conduzione del fondo, che avverrà comunque nei limiti delle condizioni di sostenibilità fissate dal PTCP; la realizzazione di edifici ad uso residenziale per le nuove esigenze abitative, connesse con le attività aziendali, è ammessa nei limiti di cui sopra, qualora non siano soddisfacenti attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per destinazioni extragricole, potrà essere consentito solo ove si intervenga a recuperare beni culturali di interesse storico

testimoniale sottoposti a vincoli conservativi, evitando pertanto interventi di rifunzionalizzazione di immobili privi di alcun interesse, ancorchè non più connessi con l'attività agricola. Uniche eccezioni potranno essere ammesse nelle aree individuate quali parti del territorio rurale che ammettono politiche di incremento del carico insediativo, specie residenziale; in tali aree il PSC ammette l'eventuale apposizione di oneri aggiuntivi a carico dei privati per contenere la spesa pubblica ai fini della realizzazione di idonee condizioni abitative.compresenza di valori naturali, agricoli e presenze antropiche.

Per tali aree il RUE disciplina l'uso e la trasformazione del territorio, avendo come finalità principale di promuovere e favorire l'effettiva multifunzionalità delle imprese agricole, da conseguire attraverso la salvaguardia delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, storici e architettonici presenti nel territorio, la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e forestali, la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

In tali aree valgono le prescrizioni dell'art. 51 delle norme di PSC.

4. **APA**, ambiti ad alta vocazione produttiva: corrispondenti alle parti del territorio idonee ad un'attività di produzione di beni agro-alimentari in cui il paesaggio è stato conformato alle esigenze colturali intensive, disegnando ambienti uniformi per morfologia e ordinamenti produttivi, oltre a scarsa consistenza arborea.

In tali ambiti il PSC favorisce il potenziamento delle produzioni agricole preservando le condizioni per un'elevata produttività, evitando interventi di compromissione dei suoli agricoli, precludendo eventuali fenomeni di antropizzazione e urbanizzazione che non siano strettamente connessi con l'attività agricola e non ricadano in parti del territorio rurale che ammettono incrementi del sistema insediativo.

In queste parti del territorio rurale, sussistono quindi le condizioni per produzioni di eccellenza e pertanto devono essere preservate le condizioni per una più elevata produttività, conservando i suoli e sviluppando aziende strutturate e competitive.

Il PSC persegue prioritariamente gli obiettivi di escludere la compromissione dei suoli agricoli a causa dell'insediamento di attività ed immobili non strettamente connessi alla produzione agricola, e gli interventi edilizi volti ad assicurare la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda.

La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di ammodernamento dell'attività agricola, qualora le nuove esigenze abitative non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per destinazioni extragricole, potrà essere consentito solo ove si intervenga a recuperare beni culturali di interesse storico testimoniale, sottoposti quindi a vincoli conservativi, evitando pertanto interventi di rifunzionalizzazione di immobili privi di alcun interesse, ancorchè non più connessi con l'attività agricola. Uniche eccezioni sono ammesse nelle aree individuate quali parti del territorio rurale che, sia per la presenza di dotazioni infrastrutturali e di servizi, sia per la vicinanza ad aree urbane, ammettono politiche di incremento del carico insediativo, specie residenziale. In queste evenienze il PSC ammette l'eventuale apposizione di

oneri aggiuntivi a carico dei privati per contenere la spesa pubblica ai fini della realizzazione di idonee condizioni abitative.

Per tali aree il RUE disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principale la valorizzazione delle attività agricole, il potenziamento delle aziende produttive specializzate, delle strutture e infrastrutture funzionali e connesse con la produzione agricola compatibilmente con le prescrizioni generali di tutela e valorizzazione paesaggistica ambientale del territorio.

In tali aree valgono le prescrizioni dell'art. 52 delle norme di PSC

5.AAP, ambiti agricoli periurbani: sono le aree del territorio rurale ai margini dei centri urbani, caratterizzate da fenomeni di pressione insediativa e in cui il PSC persegue politiche per il mantenimento della conduzione agricola unitamente ad attività integrative e per il miglioramento della qualità urbana, ammettendo altresì il recupero di edifici dismessi per usi civili compatibili con il territorio agrario.

Sono zone rurali, a volte anche fertili o con una buona vocazione agricola, dove le condizioni di marginalità produttiva sono indotte dalla loro collocazione a ridosso dei centri urbani e dalla presenza di fenomeni di pressione insediativa; questi fattori, di norma, innescano diffuse attese di rendita immobiliare, tali da disincentivare investimenti a medio termine nel settore agricolo e la permanenza e lo sviluppo di aziende agricole strutturate e vitali. Al contempo gli stessi spazi rurali periurbani costituiscono anche un potenziale di riequilibrio ecologico ambientale delle criticità presenti nelle limitrofe aree urbanizzate.

Per superare entrambe queste criticità, in queste aree limitrofe ai centri urbani si persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario.

All'attività agricola, oltre che sviluppare una funzione produttiva, viene offerta la possibilità di sviluppare una attività di presidio del territorio e di soddisfare una domanda, espressa dalle aree urbanizzate, di strutture ricreative per il tempo libero e di miglioramento della qualità ambientale ed urbana attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche (reti ecologiche di connessione, aree di rigenerazione e compensazione ambientale, equilibrio idrogeologico e della rete idraulica, habitat naturale, microclima, ecc.).

Non sono dunque le tradizionali "fasce di rispetto all'abitato", ma ambiti rurali ove le aziende agricole sono stimolate a migliorare la produzione agro-alimentare e a svolgere funzioni integrative di servizi ambientali e ricreativi per la qualità ambientale urbana e per i suoi abitanti.

Considerate la prossimità coi centri urbani, in queste aree si riscontrano spesso buone dotazioni infrastrutturali e di servizi e comunque la possibilità di intervenire per il miglioramento delle condizioni insediative è favorita, appunto, dalla vicinanza coi centri: per tali motivi in tali parti del territorio rurale può essere generalmente ammesso il riuso del patrimonio edilizio esistente non più connesso con l'agricoltura da destinare a funzioni extragricole, ferma restando la necessità di contenere il carico urbanistico per ogni intervento, che sia previsto l'eventuale apposizione di oneri aggiuntivi a carico dei privati per contenere la spesa pubblica ai fini della realizzazione di idonee condizioni abitative.

Per tali aree il RUE disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come

finalità principale la promozione di una agricoltura che favorisca il rapporto città-campagna, attraverso il sostegno delle funzioni produttive e di commercializzazione dei prodotti agricoli, ambientali, paesaggistici, ricreativi e sportivi (non agonistici) e per il tempo libero.

In tali aree valgono le prescrizioni dell'art. 53 delle norme di PSC

6. Sulle aree contrassegnate come di seguito indicato, si interviene coi seguenti parametri urbanistici, previa stipula di convenzione, nel rispetto degli altri parametri dettati dal RUE per il relativo ambito:

- CONV 4 (impianto per il volo sportivo):

L'area così individuata, ricade entro l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP), in zone vallive morfologicamente depresse in cui sussistono oggettive limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli e nelle quali, ai sensi dell'art. 51 comma 2 del PSC, possono essere consentite altre attività anche di carattere ricreativo e per il tempo libero. In coerenza con tali indicazioni è amessa la realizzazione di un impianto per il volo da diporto sportivo con annesse strutture di servizio. Tuttavia la funzione proposta necessita di infrastrutture e organizzazioni urbanistiche capaci da un lato di permetterne un efficace e idoneo utilizzo ai vari fruitori, e dall'altro di assicurarne la compatibilità e la sostenibilità ambientale. Pertanto la sua realizzazione dovrà avvenire previa stipula di convenzione col comune con la quale definire tempi, modalità, criteri, infrastrutture, mitigazioni e altre opere da porre a carico dei privati interessati. L'ammissibilità dell'intervento è altresì subordinata al mantenimento della preminente funzione agricola che dovrà consentirsi su almeno i rimanenti 3/4 delle superfici interessate.

RIEPILOGO DELLE QUANTITA' PREVISTE DAL PSC IN TU E TUZ E DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE:

Per capacità teorica si intende la potenzialità massima di diritti edificatori assegnabili dal POC sulla base dei criteri definiti dal PSC e delle indicazioni delle Schede d'ambito a cui corrisponde una determinata previsione insediativa in termini di numero abitanti; negli ambiti consolidati è altresì la potenzialità massima edificabile sulle aree ancora libere dall'edificazione.

Solo ai fini della valutazione della capacità insediativa residenziale la dimensione media dell'alloggio considerata è pari a mq. 130 di Sc; la composizione media del nucleo familiare, ai fini della valutazione del numero abitanti insediabili, è pari a 2,2 componenti.

AMBITI SOTTOPOSTI A POC:

AMBITI	St dell'ambito mq. <i>(compreso dotaz.territoriali)</i>	DOTAZIONI TERRITORIALI mq. <i>(superfici già comprese in St)</i>	Sc mq.	n. alloggi previsti	capacità insediativa n. abitanti previsti
<i>Ambito per nuovi insediamenti AN.1 Capoluogo</i>	380.000	74.200	60.500	465	1.023
<i>Ambito per nuovi insediamenti AN.3 Fossa</i>	21.300	8.500	7.500	58	128
<i>Ambito per nuovi insediamenti AN.4 Fossa</i>	38.500	7.300			
<i>Ambito per nuovi insediamenti AN.5 Vallalta</i>	29.300	8.500	5.000	38	84
<i>Ambito per nuovi insediamenti AN.6 Vallalta</i>	76.900	43.100			
<i>Ambito per nuovi insediamenti AN.7 S. Giovanni</i>	25.400	10.200	1.800	14	31
<i>Ambito da riqualificare AR.1 Capoluogo</i>	190.900	86.100	20.000	154	339
TOTALE	762.300	237.900	94.800	729	1.605

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Si valutano esclusivamente le capacità insediative aggiuntive rispetto quelle già esistenti, ossia le potenzialità delle sole aree libere dall'edificazione.

AMBITI - aree libere dall'edificazione -	Sf mq.	Sc mq.	dotazioni territoriali aggiuntive mq.	n. alloggi previsti	n. abitanti
<i>Ambito consolidato AC.1 Concordia</i>	500	300	8.500	2	5
<i>Aree sottoposte a PUA in AC.1 Concordia</i>	13.000 ca	3.000		23	51
<i>Aree sottoposte a CONV in AC.1 Concordia</i>	10.000 ca	580		5	11
<i>Ambito consolidato AC.2 Fossa</i>	4.400/ 4.500	2.670	200	20	44
<i>Aree sottoposte a CONV in AC.2 Fossa</i>	900/ 1.000	450		3	7
<i>Ambito consolidato AC.3 Vallalta</i>	3.600/ 3.700	2.200	---	17	37
<i>Ambito consolidato AC.4 S. Caterina</i>	5.000	3.000	---	23	51
<i>Ambito consolidato AC.5 S. Giovanni</i>	500	300	4.600	2	4
<i>Aree sottoposte a PUA in AC.5 S.Giovanni</i>	8.000/ 8.500	4.500		35	77
TOTALE	36.900/ 37.700	17.000	13.300	130	287

TOTALE GENERALE CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	Sf/St mq. 799.200/ 800.000	Sc mq. 111.800	dotazioni territoriali aggiuntive oltre esistenti mq. 251.200	n. alloggi previsti 860	n. abitanti 1.892
---	---	---------------------------	--	--	------------------------------

RAPPORTO DOTAZIONI TERRITORIALI/ABITANTI INSEDIABILI: mq. 133 /abitante

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO

(vedi dettaglio in Relazione PSC Cap. 5.4)

- Previsione programmatica al 2020: abitanti 10.000
- Numero medio dei componenti del nucleo familiare al 2020: 2,2
- Dimensione teorica media dell'alloggio: mq. 130
- Fabbisogno primario: 1257 alloggi = Sc mq. 163.410
- Fabbisogno adeguato: 1620 alloggi = Sc. mq. 210.600
- Quota del fabbisogno adeguato soddisfatta dalla capacità residua di PRG: 160 alloggi = Sc mq. 20.800
- Quota del fabbisogno adeguato da prevedere con recupero dell'esistente: 600 alloggi = Sc mq. 78.000
- **Fabbisogno abitativo da prevedere con nuova costruzione: 860 alloggi = Sc mq. 111.800**

CAPACITA' INSEDIATIVA TERZIARIA

max 30% della Sc residenziale già compresa nel dimensionamento residenziale con la sola eccezione della AR.1 con Sc terziaria/commerciale max mq. 10.000

CAPACITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	St mq.	Ut max mq/mq	DOTAZIONI TERRITORIALI mq.	Sc mq.
APC.3 di nuovo insediamento	220.000	0,45	98.400	99.000
APC.4 per meccatronica agricola	169.600	0,25	51.990	42.400
TOTALE	389.600	-----	150.390	141.400