



# **COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**

**(Provincia di Reggio Emilia)**

## **2° P.O.C. PIANO OPERATIVO COMUNALE preordinato alla apposizione del vincolo espropriativo (Artt. 30 – 34 Lg. Rg. n° 20/2000 e s.m.i.)**

ADOTTATO CON D.C.C. N°5 DEL 30/01/2013

APPROVATO CON D.C.C. N° DEL

## **DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA**

**modificato a seguito della Conferenza VAS**

**I progettisti**

Arch. Aldo Caiti

Responsabile del settore Pianificazione e Gestione  
del territorio del Comune di Castelnovo ne' Monti

Geom. Daniele Corradini

### **Gruppo di lavoro**

Arch. M.Luisa Gozzi

Ing. Simone Caiti

Disegn. Simona Luciani

Febbraio 2014

**Centro cooperativo di progettazione**  
società cooperativa  
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794

[www.ccdprog.com](http://www.ccdprog.com)  
e-mail: [info@ccdprog.com](mailto:info@ccdprog.com)  
c.f. / p. iva 00474840352  
reg. soc. Trib. RE n. 7636





## SOMMARIO

<i>PREMESSA.....</i>	<i>3</i>
<i>1 – GLI ELEMENTI DI QUALITÀ URBANA DEL P.S.C.....</i>	<i>5</i>
<i>2 – IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA CONSEGUITO CON L'ATTUAZIONE DEL 1°P.O.C. ....</i>	<i>14</i>
<i>3 - LA QUALITÀ URBANA DEL 2°P.O.C. ....</i>	<i>16</i>
<i>4 - OPERE PUBBLICHE INSERITE NEL 2°POC .....</i>	<i>31</i>
<i>5 PROCESSO DI MONITORAGGIO DEI PIANI URBANISTICI COMUNALI .....</i>	<i>33</i>
<i>6 FASE DI ATTUAZIONE.....</i>	<i>34</i>

## **PREMESSA**

L'elaborazione del Piano Operativo Comunale richiede di mettere a sistema necessità ed opportunità. L'attuazione delle previsioni strategiche contenute all'interno del Piano Strutturale Comunale salda la propensione ad intervenire, manifestata dagli operatori privati attraverso le richieste di inserimento nel POC, con le esigenze dell'amministrazione pubblica di realizzare opere pubbliche a sostegno dei bisogni arretrati ed insorgenti dei cittadini in una logica di sviluppo ecosostenibile e coerente del tessuto urbano.

La natura degli strumenti urbanistici e la validità protratta nel tempo degli stessi, possono comportare significative discrasie tra previsioni e fasi attuative, vuoi per eccesso di domanda d'intervento, vuoi per carenza di offerta specialmente per quanto attiene la programmazione dei servizi previsti nel PSC come dotazione territoriale di comparti di riqualificazione urbana il cui avvio è fortemente disincentivato dal perdurare della crisi edilizia.

Per altro verso l'avvio non correttamente programmato degli interventi di nuova edificazione su suoli agricoli determina differenti situazioni di qualità sul territorio, per cui è indispensabile governare il processo di crescita e trasformazione della città attraverso una forte azione pubblica di indirizzo e controllo delle iniziative dei privati.

Senza l'intervento dell'Amministrazione, che ha il compito di promuovere elementi di continuità della riqualificazione urbana e di costruire legami forti all'interno del territorio tra previsione, attuazione, e gestione, diventerebbe elevato il rischio di uno sviluppo disordinato, sotto il profilo urbanistico, e discontinuo, con evidenti criticità ambientali e uno scenario strategico caratterizzato da punti di eccellenza e da aree di degrado urbano e/o di scarsa qualità funzionale e architettonica.

Al recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale testimoniale e alla completa e ordinata realizzazione degli interventi pubblici e privati inseriti nel 2° POC, secondo le quantità e le specifiche attuative riportate nelle Schede norma, è affidato il compito strategico di riqualificazione della Città consolidata e di miglioramento della qualità della vita, delle relazioni sociali e delle condizioni ambientali tanto nei tessuti urbani esistenti, quanto nelle aree di trasformazione del vigente PSC che comportano una espansione dell'urbano in territorio agricolo.

Il *Documento programmatico per la qualità urbana* (DPQU) previsto dalla Legge Regionale 20/2000 (comma 2 art. 30, modificato dalla LR 6/2009) è un elaborato da predisporre all'interno del POC ed attiene alla verifica di fattibilità e alla programmazione operativa dei

principali interventi disciplinati all'interno di questo strumento urbanistico di attuazione del PSC.

Il comma 2, lettera a)-bis, specifica che il “Documento programmatico per la qualità urbana”, deve individuare *“i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile”*, in coerenza con le previsioni del PSC.

La Circolare Regionale “INDICAZIONI ILLUSTRATIVE DELLE INNOVAZIONI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO INTRODOTTE DAI TITOLI I E II DELLA L.R. N. 6 DEL 2009” specifica che tale documento:

- ◆ attribuisce al POC un ruolo fondamentale per perseguire gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile, individuando le priorità e i fabbisogni reali che appare necessario soddisfare nel medio periodo;
- ◆ deve aver riguardo a parti significative della città più ampie di quelle disciplinate dal POC stesso, con l'evidente obiettivo di considerare anche gli effetti indotti non solo dalle trasformazioni regolate dal piano ma anche dalle dotazioni e infrastrutture pubbliche da esso stesso considerate indispensabili.

In tal modo, si rafforza dunque la funzione del POC quale strumento di coordinamento delle politiche pubbliche e di raccordo degli interventi privati con la necessaria infrastrutturazione del territorio, mettendo in campo una strategia progettuale di medio periodo che deve portare a sistema l'insieme degli interventi e delle trasformazioni necessarie allo sviluppo della città, evitando che quest'ultimo derivi dalla sommatoria di processi insediativi o di trasformazione non coordinati tra loro e non supportati dal contestuale sviluppo delle necessarie dotazioni.

## **1 – Gli elementi di Qualità Urbana del P.S.C.**

Gli elementi di Qualità Urbana definiti dal PSC, ai quali il POC deve uniformarsi e che devono essere attuati nel periodo di sua validità e messi in campo negli ambiti in esso inseriti, in quanto condizioni imprescindibili di sostenibilità degli interventi programmati, vengono di seguito richiamati:

### ***Tutela delle risorse e condizioni di sicurezza ambientale***

Sulla base degli obiettivi assunti nella dichiarazione di politica ambientale per la “Certificazione del Sistema di Gestione Ambientale implementato” (norma UNI EN ISO 14001) conseguita dal Comune di Castelnovo Monti, le strategie generali del PSC per la tutela, la valorizzazione e la qualificazione ambientale sono improntate :

- ad approfondire sempre di più la conoscenza dei rischi e delle condizioni di squilibrio;
- a migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre i rischi per la conservazione delle risorse finite; in questo ambito va annoverata in primo luogo la questione del riassetto idrogeologico e della messa in sicurezza del territorio;
- ridurre le criticità e gli antagonismi tra le attività dell'uomo (antropiche ed economiche) e l'ambiente;
- migliorare la qualità ambientale e l'efficacia delle azioni di riassetto;
- svolgere in permanenza funzioni di monitoraggio e valutazione degli effetti delle trasformazioni tramite parametri non solo quantitativi, ma anche qualitativi dell'ambiente antropizzato e naturale.

Tali obiettivi e strategie “generali” hanno delle ricadute sulle politiche di piano che, per temi e settori d'intervento, si possono così delineare:

#### **1 Risorse naturali e paesaggistiche:**

- Adottare misure di salvaguardia degli areali di interesse naturalistico - ambientale individuati in corrispondenza delle emergenze della pietra di Bismantova e del complesso dei Gessi Triassici; queste vengono integrate con i corridoi di connessione per dare continuità alle aree del parco, con le aree agricole, per gran parte boscate, localizzate a sud dell'abitato di Felina e ad ovest dell'abitato di Castelnovo ne' Monti entro l'anello stradale Castelnovo - Tavernelle, Virola, Frascaro, Burano, Strada per Vetto-Castelnovo ne' Monti;
- Salvaguardare le aree boscate ed in particolare valorizzare le emergenze di carattere urbano più facilmente aggredibili dal processo edificatorio; tra queste si individuano le pinete del Capoluogo e le aree verdi che circondano il punto emergente della Torre di

Felina;

- Potenziare i corridoi ecologici non solo laterali ai corsi d'acqua ma, in particolare, quelli di connessione tra territorio e centri urbani avendo l'obiettivo di qualificare, proprio in corrispondenza delle aree di margine spesso lasciate in regime di attesa edificatoria, il mosaico paesaggistico;
- Preservare i crinali principali e secondari da inopportuni fenomeni edificatori;
- Intensificare l'azione di salvaguardia e valorizzazione delle emergenze di riconosciuto valore storico-culturale ed archeologico; tra queste i centri storici urbani, i nuclei storici a matrice rurale, gli edifici sparsi di valore tipologico – architettonico, la viabilità storica e storico - panoramica, le aree di concentrazione dei materiali archeologici;
- Promuovere interventi di mitigazione degli impatti paesaggistici ed i trasferimenti degli edifici e dei complessi edilizi non recuperabili in territorio agricolo in ambiti ed aree idonei alla edificazione;
- Incentivare forme di riqualificazione del paesaggio anche in occasione di interventi di nuova edificazione per scopi produttivi agricoli attraverso i piani particolareggiati agricoli e le relative convenzioni attuative.

## 2 Uso del suolo e messa in sicurezza del territorio :

- Riconoscere priorità ai temi del riassetto idrogeologico e della messa in sicurezza del territorio tenuto conto della diffusione del dissesto, della fragilità di interi versanti e della sismicità del territorio;
- Esercitare una continua azione di controllo e promuovere, di concerto con i competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL, il censimento delle attività zootecniche a rischio di inquinamento e più corrette pratiche di spandimento dei liquami sul suolo agricolo;
- Incentivare attività agricole ispirate al rispetto dell'ambiente e alla ricerca della qualità delle produzioni tradizionali (foraggiere per il ciclo del grana) ed innovative (agricoltura biologica, conversione del ceduo in altofusto, conversione delle colture a rotazione su aree di fragilità geologica, potenziamento dei prati permanenti e semipermanenti);
- Preservare il suolo produttivo agricolo da utilizzazioni improprie scoraggiando le attese speculative per destinazioni urbane, non solo ai margini del capoluogo e dei centri frazionali principali, ma anche in corrispondenza dei nuclei edificati minori e delle borgate agricole. In tali ambiti particolare attenzione andrà posta alle strutture lineari attestate ai margini della viabilità per evitare la saldatura a nastro, preservando gli scorci visivi e le viste panoramiche più significative;
- Contenere le espansioni urbane rapportando la crescita delle nuove aree edificabili ai bisogni effettivi della popolazione residente e alla evoluzione programmata e sostenibile dell'offerta turistica privilegiando, a tutti i livelli e in tutti gli ambiti, il riuso ed il recupero rispetto alla nuova edificazione;
- Introdurre misure di salvaguardia programmata delle "aree agricole ad alta vocazione produttiva agricola" individuate in corrispondenza della "Conca" di Villa Berza; della "Piana" di Felina e dell'areale Campolungo – Noce – Casale – Fontana Cornia;
- Eliminare il più possibile i fattori di rischio attraverso il miglioramento della sicurezza specifica e di sistema nei campi dell'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico.

## 3 Servizi a rete

- Conferma degli obiettivi di riassetto e delle azioni di monitoraggio e controllo individuati nelle procedure per la Certificazione ambientale ISO 14001

### *3.1 Ciclo dell'acqua*

- completare i rilievi delle reti di fognatura avviati da AGAC;
- potenziare le azioni di monitoraggio delle condizioni di inquinamento e la messa in atto di azioni di risanamento a scala di bacino idrografico e puntuali con particolare riferimento al Dorgola e al Maillo;
- adeguare le reti fognarie e depurative e mettere in atto interventi di miglioramento delle dotazioni con particolare riferimento ai centri abitati minori con popolazione inferiore ai 200 abitanti equivalenti ancora privi di fognatura depurata e ciò in accordo con IREN, ma anche con il contributo dei privati specialmente laddove si attivino processi di nuova edificazione da sottoporre a concessione attuativa;
- accelerare il progressivo passaggio dalle reti miste alle reti separate per acque nere ed acque bianche nei centri già serviti da depuratore e prescrivere l'allacciamento al depuratore dei quartieri non ancora allacciati o, ove mancanti, come ad esempio nell'area industriale del Casino;
- imporre per le nuove edificazioni e le trasformazioni la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento e depurazione dei reflui civili e industriali come una delle prime condizioni per lo sviluppo sostenibile;
- limitare l'uso di fertilizzanti in agricoltura;
- tutelare dal rischio di inquinamento le risorse idriche superficiali e sotterranee attraverso misure di salvaguardia e protezione naturale e artificiale da mettere in atto in relazione al grado di pericolosità delle attività (allevamenti intensivi, aree produttive, insediamenti a prevalente destinazione abitativa e di servizio) e alle condizioni di vulnerabilità dell'acquifero;
- eliminare gli sprechi e promuovere l'attivazione di politiche di distribuzione delle risorse correttamente rapportate alle concentrazioni della domanda, non trascurando la qualificazione del servizio anche nei centri abitati minori;

### *3.2 Raccolta differenziata e smaltimento rifiuti*

Le azioni e le politiche per il miglioramento del servizio devono necessariamente fare riferimento ai piani di livello provinciale, ai quali anche il Comune di Castelnovo ne' Monti deve uniformarsi.



### 3.3 Energia elettrica ed inquinamento elettromagnetico

- operare le nuove scelte localizzative nel rispetto della vigente legislazione in materia di prevenzione dei rischi di inquinamento da campi elettromagnetici;
- promuovere, ove necessario, i previsti risanamenti;
- valutare con il contributo di ENEL se per l'attuazione delle nuove direttrici di sviluppo vi siano esigenze di adeguamento o potenziamento degli impianti esistenti in rapporto ai carichi indotti dalle previsioni di crescita demografica e delle aree urbanizzabili.

## 4 Scelte di pianificazione

### 4.1 Viabilità

- Potenziare le relazioni con i sistemi d'area ed in particolare con il crinale appenninico ed i versanti Ligure e Toscana, con i sistemi della via Emilia (attraverso la SS 63) e con la Val d'Enza (attraverso la SS 513 per Vetto), dal momento che appare adeguato il livello di infrastrutturazione verso il sistema di fondovalle Secchia; a questo riguardo diventano di prioritaria importanza la realizzazione delle varianti alla SS 63, da Castelnovo a Reggio, la razionalizzazione del tracciato della SS 63 con l'obiettivo di integrare il sistema dei principali centri abitati dell'unione dei comuni dell'Alto Appennino, la manutenzione e la razionalizzazione del sistema della SS 513 di connessione con Vetto e con la direttrice S. Polo, Montecchio, Boretto, Porto sul Po;
- Risanare le situazioni di degrado e di superamento dei limiti di legge per quanto concerne il clima acustico e l'inquinamento atmosferico nelle zone laterali alla viabilità di scorrimento e in ambiente urbano, tenendo conto delle indicazioni del Piano di zonizzazione acustica del territorio;
- Formare e consolidare le fasce verdi di mitigazione degli impatti;
- Tutelare le siepi esistenti e migliorare l'equipaggiamento arboreo lungo la viabilità minore e storica, anche come esigenza di tutela delle componenti paesaggistiche e vedutistiche;
- Mettere in sicurezza e mantenere le strade comunali come rete di rafforzamento delle relazioni tra frazioni e capoluogo, tra borghi e frazioni e tra i centri abitati ed il territorio agricolo, e ciò anche per garantire la permanenza di funzioni di presidio del territorio;
- Potenziare le dotazioni di parcheggio pubblico e razionalizzare la viabilità urbana, ritenute misure indispensabili per il miglioramento della qualità urbana;
- Qualificare il servizio di trasporto pubblico non solo tra capoluogo comunale e città capoluogo di provincia, e quindi rete di comunicazione con le funzioni rare d'area vasta e di livello regionale, ma anche con i restanti comuni della Comunità Montana che usufruiscono dei servizi comunitari localizzati a Castelnovo ne' Monti.

#### 4.2 Sistema insediativo residenziale

Per il Capoluogo ed i centri più strutturati con particolare riferimento a Felina e ai “quartieri esterni” di Croce e Casino, già connotati in senso prevalentemente residenziale e produttivo:

- eliminare le conflittualità presenti; individuare le zone di degrado da recuperare; valorizzare dal punto di vista ecologico ed ambientale i margini urbani non interessati da nuove previsioni insediative; individuare il sistema del verde pubblico e privato sostenuto dalla rete dei percorsi ciclopeditoni che le connette e i parcheggi in grado di supportare i nuovi insediamenti e dare risposte di qualità ai fabbisogni pregressi non ancora soddisfatti.

Per i “quartieri esterni” di Campolungo, Casale e Carnola ricadenti all'interno dell'areale di rispetto alla Pietra di Bismantova ed immersi in un ambito nel quale risultano estesi i fenomeni del dissesto:

- integrare i margini urbanizzati con funzioni di residenza permanente e turistica, evitando le aree di dissesto idrogeologico, le aree potenzialmente instabili, le aree con impatti visivi verso la Pietra di Bismantova, le aree più prossime agli allevamenti zootecnici esistenti nel rispetto delle misure di prevenzione dal rischio di inquinamento che saranno concordate con i competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL;
- reperire aree di parcheggio pubblico e aree verdi (pubbliche o private) per la mitigazione degli impatti visivi ed il recupero degli standard mancanti o carenti nello stato di fatto;
- eliminare le situazioni di degrado edilizio;
- salvaguardare le attività produttive agricole, cui è data prevalenza rispetto ai nuovi insediamenti residenziali.

Per il centro di Fariolo e per i centri frazionali esterni di Costa de Grassi, Gatta, Roncroffio a più marcato sviluppo urbano:

- integrare i margini urbanizzati in risposta alla domanda insediativa motivata della popolazione residente permanentemente e per i rientri di popolazione emigrata salvaguardando le visuali principali, evitando le posizioni di crinale, preservando le discontinuità ed i varchi verso la campagna ed evitando le aree esondabili (a Gatta) e le aree in dissesto idrogeologico o potenzialmente instabili;
- incrementare la dotazione di aree verdi e di parcheggio pubblico per il recupero degli standard carenti o mancanti nello stato di fatto.

Per gli altri centri abitati e borghi agricoli :

- recuperare le parti di valore storico;
- integrare in misura limitata i tessuti residenziali di più recente formazione, evitando tuttavia le posizioni di crinale, le aree dissestate o potenzialmente instabili, le aree che precludono visuali significative per la percezione delle emergenze paesaggistiche e storico – culturali, le aree a contatto con attività produttive agricole con le quali

potrebbero entrare in conflitto.

#### **4.3 Sistema insediativo produttivo**

- Confermare e completare l'area di Fora di Cavola come ambito comprensoriale di riequilibrio occupazionale della montagna, sulla quale gravitano i lavoratori dei comuni di Villa Minozzo, Carpineti, Toano e Castelnovo ne' Monti;
- Completare e qualificare le aree produttive esistenti in località Croce, Felina e Boaro (quest'ultima ricavata attraverso interventi di recupero di capannoni dismessi di un allevamento) sulla direttrice della SS 63 verso Reggio Emilia;
- Completare e riqualificare l'area del Casino, già oggetto di convenzione attuativa, sulla direttrice per Vetto prevedendo un contenuto ampliamento della stessa per la formazione di un demanio di aree comunali su cui realizzare servizi ed infrastrutture pubbliche (magazzini e depositi) e piccoli interventi artigianali e per la logistica;
- Qualificare l'artigianato di servizio mediante l'adeguata localizzazione dei laboratori artigiani anche nell'ambito dell'area a prevalente destinazione residenziale limitatamente alle attività compatibili e connesse alla valorizzazione turistica e dei prodotti tipici della montagna;
- Promuovere conversioni d'uso (da artigianale a residenziale eventualmente integrato da attività laboratoriali a basso impatto) delle aree più prossime all'insediamento residenziale consolidato nell'area artigianale di Felina ed in quella di Casino;
- Riconoscere limitate possibilità di ampliamento agli edifici produttivi isolati riconosciuti nel vigente PRG con la specifica retinatura di zona omogenea "D".

#### **4.4 Agricoltura e zootecnia**

- Confermare gli obiettivi strategici delineati nel PTCP per l'area montana e dal Piano di Sviluppo Socioeconomico della Comunità Montana,
- Attivare azioni a sostegno degli allevamenti e delle strutture casearie in grado di contribuire in misura rilevante alle prospettive di sopravvivenza di forme di attività agricola compatibili con l'ambiente e caratterizzanti il territorio per la forte tradizione consolidata e la tipicità del prodotto; in questa direzione studiare anche forme di integrazione con l'attività turistica ed in particolare con l'agriturismo;
- Rafforzare la zootecnia da latte attraverso una maggiore specializzazione, un aumento della dimensione aziendale, la promozione di nuove aziende;
- Incentivare progetti per lo sviluppo di segmenti e produzioni "di nicchia", che sono

rappresentati prevalentemente dai piccoli frutti, dai funghi e dalle castagne, dai prodotti spontanei del sottobosco, dai prodotti dell'apicoltura. Le opportunità che essi offrono riguardano da un lato la diversificazione dell'attività dell'azienda agricola, e quindi la creazione di fonti di reddito integrative, dall'altro lato la possibilità di sviluppare progetti in connessione con altre funzioni espresse dal territorio, quali quella turistico-ricreativa, secondo modelli integrati;

- Promuovere l'agricoltura biologica, già ampiamente presente nel territorio della Comunità, sia in termini di sostegno alle aziende agricole che vi si dedicano, sia in termini di sostegno nelle fasi di commercializzazione

#### *4.5 Servizi terziari, commercio e turismo*

- Sviluppare forme produttive appartenenti al terziario (servizi alla persona e servizi alle imprese tra i quali i servizi sociali, i controlli e gli interventi in campo ambientale, le infrastrutture per la funzione ricreativa e sportiva, etc.) che devono essere rivolte ad un potenziale di domanda di provenienza prevalentemente extra-locale, anche attraverso le opportunità derivanti dallo sviluppo del Marketing territoriale, dalla diffusione dei sistemi telematici e dal telelavoro;
- Valorizzare e potenziare, tra i comparti esistenti e consolidati, quelli maggiormente qualificanti e dotati di specificità in termini di qualità dei prodotti e immagine;
- Diffondere e facilitare una cultura di diversificazione dell'attività e di sviluppo delle forme di organizzazione a rete delle imprese, nell'ottica di allacciare l'impresa di montagna con i sistemi produttivi più sviluppati;
- Favorire tutte le iniziative private e pubbliche idonee a conseguire una ulteriore qualificazione dell'offerta di servizi terziari alla persona e alle attività produttive;
- Confermare gli obiettivi contenuti nel "Progetto di valorizzazione commerciale di area urbana" di Castelnovo ne' Monti;
- Recepire le determinazioni assunte in sede di Conferenza Provinciale dei servizi per la pianificazione del commercio al dettaglio in sede fissa che prevedono di non localizzare nel territorio comunale strutture commerciali grandi e medio grandi;
- Favorire il consolidamento e la riqualificazione della rete commerciale;
- Agevolare gli accorpamenti e la qualificazione degli spazi commerciali e promuovere gli interventi di ristrutturazione edilizia e di arredo urbano atti ad offrire al cliente un ambiente gradevole;

- Migliorare la interazione tra potenzialità turistica e potenzialità commerciale;
- Riqualificare ed adeguare le strutture ricettive ad una domanda più articolata e meno rivolta al soggiorno tradizionale;
- Consolidare e qualificare l'esistente ricettività alberghiera in una logica di adeguamento alla diversificazione della domanda;
- Favorire il sorgere di nuove strutture ricettive a supporto del tempo libero, dello svago e dello sport e consentire la destinazione alberghiera a prevalente conduzione familiare nell'ambito delle zone residenziali urbane di trasformazione o di nuovo impianto purché dotate delle necessarie aree standard, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici;
- Qualificare la diversificazione dell'offerta implementando la ricettività agriturismo e per il turismo itinerante anche in corrispondenza degli interventi di recupero dei volumi agricoli non più connessi all'attività produttiva agricola, purché siano proposti secondo i criteri propri della sostenibilità ambientale e paesaggistica.

#### *4.6 Relativamente al sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali*

- Qualificare il sistema dei servizi per una città più vivibile, ospitale e sicura;
- Promuovere lo sviluppo dei servizi sovracomunali e di comunità montana e migliorarne l'accessibilità, non solo attraverso la razionalizzazione della viabilità di collegamento, come già evidenziato, ma anche attraverso la messa a rete dell'offerta per divulgarne la conoscenza e favorire l'accesso da parte di tutti (residenti e popolazione turistica, categorie deboli e sfavorite);
- Migliorare l'offerta dei servizi urbani (viabilità, parcheggi, aree verdi a parco, servizi sportivi e ricreativi) coinvolgendo la cittadinanza e le categorie sociali per arrivare a scelte sempre più definite attraverso il meccanismo della partecipazione, e ciò anche per garantire modalità di utilizzazione e gestione dei servizi realizzati più efficaci e rispondenti ai bisogni;
- Adeguare l'offerta alla rapida evoluzione della domanda che nella società moderna e globalizzata evidenzia, anche per i territori marginali, nuove esigenze di qualità;
- Migliorare l'efficacia della risposta sia in termini di sistema che di scelte puntuali, provvedendo alle letture di dettaglio utili ad individuare gli spazi più idonei a risposte mirate e per la loro integrazione con le diverse parti della città e del sistema insediativo;
- Valorizzare le specificità dei diversi ambiti urbani e del sistema insediativo assumendo la diversità come ricchezza e non come momento di esasperazione dei campanilismi;

- Tendere alla costruzione di sistemi integrati tra loro, relazionati anche sotto il profilo logistico, connessi da un sistema di accessibilità in parte supportato dalla qualificazione del trasporto pubblico nelle sue diverse articolazioni che per la montagna prevedono il convenzionamento con il privato, ed in parte, con particolare riferimento alle funzioni urbane, attraverso lo sviluppo della rete dei percorsi ciclo-pedonali e dei parcheggi pubblici;
- Puntare sulla flessibilità delle decisioni, sempre più necessarie per il servizio, ad una compagine demografica e ad una economia in rapida evoluzione (aumento delle classi anziane, aumento delle famiglie con uno o due componenti, evoluzione della domanda turistica, diversificazione della domanda delle classi giovani, problemi della immigrazione, ecc.);
- Sviluppare un modello di collaborazione pubblico - privato per soluzioni che siano capaci di assicurare standard qualitativi omogenei e il coinvolgimento dell'associazionismo e del volontariato.

#### *4.7 Relativamente alle politiche per l'abitazione*

- Favorire l'accesso alla prima casa, specialmente delle classi meno abbienti, come risposta irrinunciabile per il consolidamento della popolazione residente anche nelle frazioni minori e nelle borgate agricole in una logica di contenimento del prezzo delle aree edificabili e degli alloggi attraverso il controllo pubblico delle iniziative edificatorie (estensione delle convenzioni attuative) ed eventualmente accordi con i privati per la formazione di un demanio pubblico di aree edificabili;
- Incentivare gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nelle aree urbane degradate, nelle borgate e nei centri frazionali minori dove si evidenzia un elevato numero di abitazioni sfitte e di alloggi non utilizzati, pur tenendo conto della quota riservata agli insediamenti turistici;
- Contenere al minimo indispensabile, e in corrispondenza di lotti chiaramente integrabili con i tessuti residenziali esistenti riservati alla costruzione della prima casa in proprietà o alla residenza di ritorno, le aree per l'integrazione "condizionata" dei margini urbanizzati come evidenziato in precedenza per le "Aree urbanizzate";
- Utilizzare indici insediativi più ridotti di quelli attuali, sia per il completamento che per le espansioni, per limitare l'impatto ambientale delle nuove costruzioni dettando prescrizioni specifiche per la salvaguardia del paesaggio ed il corretto inserimento nell'ambiente naturale delle nuove costruzioni;

- Contenere le nuove direttrici di espansione edilizia in rapporto al calcolo del fabbisogno reale di medio termine di edilizia residenziale e loro localizzazione nel Capoluogo e a Felina in stretta continuità con il tessuto edificato esistente compatibilmente alle verifiche di fattibilità geologica delle iniziative, tenuto conto del rischio sismico e della vulnerabilità idrogeologica;
- Utilizzare per il calcolo della capacità insediativa pezzature medie di alloggio che, pur considerando la necessità di assicurare opportune diversificazioni tipologiche (residenza permanente e residenza turistica, edilizia condominiale, case a schiera, case singole, alberghi e case-albergo) siano più contenute di quelle utilizzate nel previgente P.R.G. e rapportate più correttamente al mix tipologico che le diverse aree edificabili dovranno sottendere.

## **2 – Il miglioramento della Qualità Urbana conseguito con l'attuazione del 1°P.O.C.**

Gli interventi per il miglioramento della qualità urbana prefigurati con il 1° POC hanno avuto solo parziale attuazione in quanto la crisi che ha caratterizzato il settore edilizio negli ultimi anni di sua validità ha rallentato in modo particolare gli interventi di nuova costruzione nelle direttrici di espansione residenziale e produttiva, ma anche gli interventi di riqualificazione urbana sottoposti a strumentazione urbanistica preventiva e le operazioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio di valore storico – culturale nei centri storici, nei nuclei d'impianto storico e nel territorio rurale.

Va comunque evidenziato come le politiche per la riqualificazione urbana e per la salvaguardia dei contesti di valore naturalistico e paesaggistico ambientale si fondano in misura significativa, non solo sugli interventi sottoposti a strumentazione urbanistica preventiva, ma anche sulle operazioni di recupero diffuso, di ristrutturazione edilizia, di tutela dal rischio sismico, di messa in sicurezza del territorio che si possono attuare per intervento diretto e/o tramite atti convenzionali ed accordi con la pubblica amministrazione anche al di fuori del POC.

I dati sullo stato di attuazione del 1° POC, riportati nella relazione illustrativa al progetto (vedi tabelle a pag.26 della medesima relazione illustrativa) documentano come dei 482 alloggi che costituivano il dimensionamento del 1° POC quelli attuati siano stati solo 133 (29% del totale) e di questi 39 (29,3%) si siano ricavati negli ambiti di riqualificazione ARR e APT, a

dimostrazione che la riqualificazione urbana ha saputo porsi in concorrenza con l'espansione urbana e garantire la parziale riqualificazione della città edificata.

Se a questi si aggiungono gli interventi di riqualificazione dell'esistente attraverso interventi di recupero in territorio agricolo (17 alloggi), in centro storico (11 alloggi) e gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con ampliamento in ambiti consolidati AC (60 alloggi), risulta che ben  $39 + 88 = 127$  alloggi sono stati realizzati ex novo o riqualificati per la moderna funzione abitativa senza incremento delle nuove aree edificabili e quindi senza ulteriore sottrazione di suolo produttivo agricolo.

Per quanto attiene gli insediamenti produttivi, a fronte di una potenzialità edificatoria di 52.573 Mq di Superficie Utile inseriti nel 1° POC, niente è stato realizzato nel quinquennio di validità.

Soprattutto in questo settore d'intervento la riqualificazione urbana ed il miglioramento delle condizioni ambientali passano attraverso la corretta applicazione delle norme attuative della vigente strumentazione urbanistica le quali, per il mantenimento dell'esistente, la messa in sicurezza sismica e idrogeologica ed il contrasto ai fenomeni di criticità idraulica e di depurazione degli scarichi fognari, richiedono miglioramenti dello stato di fatto consolidato e il reperimento delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nelle diverse situazioni e ciò anche in presenza delle trasformazioni, degli ampliamenti e/o delle nuove edificazioni attuabili per intervento diretto.

Oltre a tutto quanto sopra evidenziato, si deve considerare che gli accordi sottoscritti per l'inserimento delle aree edificabili nel 1° POC han no comportato la cessione al comune delle aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard e per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nonché la realizzazione di opere pubbliche fuori comparto che hanno concretamente contribuito al miglioramento della qualità urbana e alla eliminazione di elementi di criticità ambientale presenti nei centri abitati ed in territorio rurale.

Tra il complesso delle opere pubbliche realizzate con l'attuazione del 1° POC, ricorderemo in questa sede gli interventi più significativi che si possono così elencare:

#### PRINCIPALI OPERE PUBBLICHE REALIZZATE NEL 1° POC

Realizzazione Area Centro Fiera

Realizzazione incrocio Via F.lli Cervi – Via della Pieve – SS63

Realizzazione nuovo depuratore

Acquisizione verde pubblico località Casale (in corso di realizzazione)



### **3 - La Qualità Urbana del 2°P.O.C.**

Il Comune di Castelnovo ne' Monti in provincia di Reggio Emilia, ha approvato con D.C.C. n° 87 del 22/11/2007 il 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ai sensi dell'Art. 34 della Legge Regionale 20/2000.

Il 1° POC ha esaurito il suo periodo di efficacia in data 15.01.2013 per cui l'Amministrazione Comunale si trova nella necessità di elaborare il 2° POC.

Sulla base delle opportunità previste dal comma 10 dell'Art. 30 della Legge Regionale 20/2000, l'Amministrazione Comunale di Castelnovo ne' Monti, per il POC vigente, scelse di attivare un concorso pubblico al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal Piano Strutturale Comunale, al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire e di valutare le proposte di intervento che sarebbero risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal PSC.

La Giunta Comunale ha assunto la determinazione di ordine politico programmatico per la redazione del 2° POC di dimensionare il piano operativo su soglie di capacità edificatoria superiore al terzo di competenza tenendo conto:

- a) degli accordi sottoscritti;
- b) della necessità di reinserire gli ambiti attuati solo in parte o non attuati del 1° POC;
- c) della necessità di favorire l'attuazione degli ambiti residenziali da riqualificare e la riconversione degli ambiti produttivi – commerciali - direzionali da trasformare in quanto appare prioritario riqualificare il tessuto edificato esistente che attualmente presenta criticità;
- d) delle finalità pubbliche che sottendono l'accoglimento delle richieste di estendimento degli ambiti AC2 negli ambiti TR3, poiché rispondono a bisogni edificatori contingenti dei proprietari delle aree;
- e) dell'esigenza di inserire gli ambiti per nuovi insediamenti da attuare tramite PUA, per la necessità di incrementare le aree per dotazioni pubbliche a completamento dei servizi esistenti.

Questa politica di riqualificazione e valorizzazione dell'esistente, portata avanti da anni dall'Amministrazione Comunale, ha determinato che nel 1° POC venissero parzialmente attuati l'ambito residenziale ARR.b in Capoluogo, l'ambito ARR.f e l'ambito APT.h del

Casale, nonché completamente attuato l'ambito APT.e del Capoluogo.

Nel 2° POC, le richieste ad intervenire in ambiti di riqualificazione, determinerà la riqualificazione di oltre 40.845 mq di aree attualmente degradate o con problematiche di natura igienico sanitaria e di riordino estetico – tipologico (ambiti ARR ed ambiti APT).

Dalla Relazione del 2° POC risulta che il dimensionamento residenziale corrisponde complessivamente a 220 alloggi:

Ambiti	Ambiti inseriti nel 2° POC	
	SU residenziale MQ	Alloggi N°
NU1	4.422	63
NU2	2.043	29
ARR	1.861	23
APT	4.436	65
AC1	1.025,92	15
BTR	546,49	8
AC2/TR3	1.487	17
<b>TOTALE</b>	<b>15.821,41</b>	<b>220</b>

e che il dimensionamento produttivo corrisponde complessivamente a 12.029 MQ di SU:

Ambiti	Ambiti 2° POC	
	ST/SF inserita nel 2° POC MQ	SU produttiva inserita nel 2° POC MQ
AP.3b	5.000	2.250
AP.3f	12.447	5.603
<b>Totale AP</b>	<b>17.447</b>	<b>7.853</b>
<b>AP4</b>	<b>1.136</b>	<b>63</b>
APTb	13.300	870
APTc	6.850	1.696
APTo	2.250	434
<b>Totale APT</b>	<b>22.400</b>	<b>3.000</b>
ARRc	3.320	522
ARRe	14.705	591
<b>Totale ARR</b>	<b>18.025</b>	<b>1.113</b>
<b>TOTALE</b>	<b>59.008</b>	<b>12.029</b>

Come richiesto dalla Legge, il 2° POC contiene anche il programma degli interventi nel

settore delle infrastrutture, dei servizi e delle opere pubbliche, che è stato predisposto in stretto accordo con l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale. Il programma evidenzia la complementarità degli interventi relativi ad opere pubbliche con quelli attuativi degli insediamenti che saranno realizzati dai privati.

Il POC assume valenza fondamentale nell'ambito del procedimento espropriativo, rappresentando lo strumento principale tramite il quale si provvede alla apposizione del vincolo espropriativo.

Di seguito si riportano gli obiettivi di Qualità Urbana richiesti per ciascun ambito inserito nel 2° POC, obiettivi che risultano congruenti con le azioni e gli elementi di Qualità Urbana definiti dal PSC.

<b>Scheda POC n°1 Ambito AC1 – Capoluogo</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>Assetto urbanistico di comparto, finalizzato al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale e al recupero del fabbricato di valore storico – culturale – testimoniale identificato con la siglatura EA 226.</p> <p>Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel contesto edificato ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni contenute nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di condotte fognarie separate acque bianche e nere da convogliare alla pubblica fognatura depurata di Via Roma o altri sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA, AUSL e IREN</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>Cessione di 61,00 mq da localizzare lateralmente al marciapiede di Via Roma</p> <p>Cessione gratuita del mappale 372 con superficie catastale di 175 mq, riservando il diritto di occupare parzialmente tale area nella parte a valle per creare l'accesso alle autorimesse e la realizzazione dei PU1</p> <p>Monetizzazione dei parcheggi PU1 esclusa la parte relativa agli usi commerciali direzionali</p> <p>Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale mediante corresponsione di un contributo economico</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti</p>

<b>Scheda POC n°2 Ambito AC1 – Capoluogo</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	Assetto urbanistico di comparto, finalizzato alla realizzazione di alloggi con tipologia di casa singola e o abbinata. Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel contesto edificato ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	Spazi Permeabili > 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni contenute nel Piano di zonizzazione acustica comunale Realizzazione di reti di fognatura separate con allacciamento al collettore fognario esistente in conformità ai pareri IREN e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	Cessione di parte dei mappali 125 e 126 del foglio 50 per una superficie di 650 mq Autorizzazione all'amministrazione comunale di eseguire, sulle parti residue dei mappali 125 e 126 del foglio 50, opere che si rendano necessarie o che siano prescritte dalle competenti Autorità, per garantire la stabilità del versante (regimazione delle acque ed eventuale piantumazione).
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti

<b>Scheda POC n°5 Ambito AC2/TR3 – Costa de Grassi</b>	
<b>Scheda POC n°6 Ambito AC2/TR3 – Costa de Grassi</b>	
<b>Scheda POC n°7 Ambito AC2/TR3 – La Croce</b>	
<b>Scheda POC n°8 Ambito AC2/TR3 – Braglia</b>	
<b>Scheda POC n°9 Ambito AC2/TR3 – Frascaro</b>	
<b>Scheda POC n°10 Ambito AC2/TR3 – Frascaro</b>	
<b>Scheda POC n°11 Ambito AC2/TR3 – Monchio</b>	
<b>Scheda POC n°12 Ambito AC2/TR3 – Costa de Grassi</b>	
<b>Scheda POC n°14 Ambito AC2/TR3 – Terminaccio</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	Assetto urbanistico di comparto, finalizzato alla realizzazione di alloggi con tipologia di casa singola e o abbinata. Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel contesto edificato ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale. Altezza massima = non più di ml. 7,50

<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento in rapporto alle indicazioni contenute nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Andranno adottati sistemi di smaltimento dei reflui fognari e meteorici preventivamente concordati con IREN, ARPA e AUSL, conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire.</p> <p>Per gli ambiti collocati in vicinanza a linee elettriche aeree di media tensione, in sede di permesso di costruire dovrà essere richiesta la DPA all'ente gestore.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi effettivamente previsti nel progetto oggetto di permesso di costruire e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto.</p> <p>Realizzazione di parcheggi pubblici esternamente alle recinzioni e dovranno essere localizzati in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione</p> <p>Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale mediante corresponsione di un contributo economico</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti</p>

<b>Area di variante n°16      Ambito ARRC – Felin a</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa pubblica - per la realizzazione di spazi urbani qualificati al centro della frazione, integrati con il sistema delle piazze e dei servizi esistenti, nel rispetto degli obblighi da assumere tramite Accordo con i privati ai sensi dell'Art. 11 della Lg. 241/90 e dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000.</p> <p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile allo scopo di riqualificare l'ambiente urbano, sia in termini edilizi, che in termini ambientali con eventuale riconversione del cinema teatro ARISTON; ampliamento degli spazi a piazza – parcheggio e miglioramento dell'arredo urbano.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico o privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica previa autorizzazione Iren e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle</b>	<p>Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi.</p> <p>Opere di compensazione ambientale da reperire su aree esterne al comparto da concordare con il comune in sede di convenzione attuativa</p>

<b>dotazioni territoriali</b>	per la quantità di aree a verde previste nelle schede di sostenibilità ambientale Qualificazione della piazza, del verde e della viabilità
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti

<b>Area di variante n°17      Ambito ARRe – Felin a</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali di altezza contenuta, verde pubblico e parcheggi pubblici per aumentare le dotazioni esistenti anche a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi del tessuto urbano consolidato, da assumere tramite Accordo con i privati ai sensi dell'Art. 11 della Lg. 241/90 e dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000. Altezza massima = non più di ml. 8,50
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	Spazi Permeabili > 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico o privato Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica previa autorizzazione Iren.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi. Realizzazione e cessione gratuita al Comune di collegamento stradale e pedonale dei nuovi parcheggi di urbanizzazione con la Via W. Manfredi, a gravare sui terreni identificati al catasto al foglio 32 mappale 422 per i quali i proponenti hanno la disponibilità Sistemazione della strada vicinale Monte Ghiso con ampliamento della stessa sul comparto Sistemazione e cessione gratuita al Comune dell'area verde identificata catastalmente al foglio 43 Mapp. 56, anche per la parte fuori comparto Contributo al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali fuori comparto o comunque di opere pubbliche, anche a titolo di compensazione ambientale, ovvero della progettazione di atti di pianificazione, mediante la corresponsione di un contributo economico
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti

<b>Area di variante n°19      Ambito APTb – Boded ro</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale ben inseriti nel contesto ambientale e naturale.</p> <p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini e strutture ricettive, possibilmente articolate in forma di borgo e di limitato impatto, con particolare riferimento a quelli visivi verso il profilo della Pietra di Bismantova</p> <p>Altezza massima = 3 piani utili fuori terra</p>
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico o privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Preventiva bonifica dell'area.</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. (Sistema di trattamento dei reflui tramite impianto di depurazione biologica a filtro percolatore)</p> <p>Realizzazione di impianto antincendio attraverso il recupero dei lagoni esistenti</p> <p>Inserimento di pannelli fotovoltaici per soddisfare il fabbisogno dell'insediamento e per l'illuminazione pubblica</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>Cessione gratuita al comune delle aree a destinazione pubblica del comparto.</p> <p>Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi.</p> <p>Sistemazione della viabilità di accesso esterna al comparto (Via Matilde di Canossa) mediante corresponsione di un contributo economico</p> <p>Monetizzazione di parte delle aree di verde pubblico di U1.</p> <p>Cessazione dell'attività di allevamento suinicolo entro 1 mese dalla data di sottoscrizione dell'Accordo.</p> <p>Bonifica dell'intera area da liquami e deiezioni zootecniche entro 4 mesi dalla data di cessazione dell'attività di allevamento suinicolo.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti</p>

<b>Area di variante n°20      Ambito APTc – Capol uogo</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa pubblica - finalizzato alla riqualificazione urbanistico – edilizia dell'area precisando che gli spazi inedificati dovranno essere sistemati a verde pubblico e piazza parcheggio</p>
<b>Obiettivi di qualificazione</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 30% della ST da sistemare a verde alberato</p>

<b>ambientale</b>	<p>profondo pubblico o privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica previa autorizzazione Iren.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti.

<b>Area di variante n°23      Ambito APTo – Capol uogo</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario - PUA di iniziativa privata - per la realizzazione di edifici residenziali, commerciali e per uffici e per la riqualificazione architettonica e funzionale dell'ambito</p> <p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla demolizione del fabbricato esistente e finalizzata alla riqualificazione degli spazi inedificati.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico o privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica localizzata lungo Viale Bagnoli, previa autorizzazione di Iren.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>I soggetti attuatori sono obbligati a cedere le aree a viabilità e parcheggi pubblici esistenti sul confine est e di assicurare la dotazione di PU1 e PP necessaria per la nuova edificazione.</p> <p>Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi.</p> <p>Inserimento all'interno dell'ambito del mappale 791, senza che questo dia luogo ad eccedenza di SU rispetto alla SU ammessa dalla scheda di PSC.</p> <p>Realizzazione di percorso pedonale pubblico o di uso pubblico, di collegamento tra l'ambito APTo e l'ambito APTc, in corrispondenza del mappale 791</p> <p>Cessione e urbanizzazione delle aree a viabilità e parcheggi pubblici esistenti sul confine nord - est per una superficie pari a 775 mq dei quali 480 mq di PU1.</p> <p>L'edificio in progetto potrà essere collocato a minimo 5 m dal confine di proprietà sud-est</p>



<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti
---	--

<b>Scheda POC n°25 Ambito NU1d – Capoluogo</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	Assetto urbanistico di comparto con progettazione unitaria per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole, abbinate o maisonettes su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato. Altezza massima = non più di 3 piani fuori terra a valle e verifica degli impatti visivi verso la Pietra di Bismantova
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	Spazi Permeabili > 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale Realizzazione di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità al parere IREN con allaccio alla pubblica fognatura (da convogliare al depuratore Dorgola nuovo)
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	Realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Manfredi e a servizio del cimitero, nonché di aree verdi attrezzate e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali) Cessione gratuita al Comune di aree a verde pubblico per 3.914,91 mq Cessione gratuita al Comune e attrezzatura delle aree a verde pubblico del mapp. 116 - fg. 51 per 2.700 mq Cessione gratuita al Comune di 1.847 mq da destinare a parcheggio pubblico a servizio del cimitero; realizzazione da parte dei soggetti attuatori del comparto, e successiva cessione gratuita in favore del Comune, di area per parcheggio pubblico al servizio del cimitero per una superficie di 122 mq. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di collegamento ai pubblici servizi. Realizzazione di marciapiedi per 299 mq lungo Via Manfredi e Via Verdi
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti

<b>Scheda POC n°26 Ambito NU1n – Felina</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	Assetto urbanistico di comparto con progettazione unitaria per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole, abbinate o maisonettes su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato e per il recupero quale attrezzatura ricettiva dell'edificio esistente. Altezza massima = non più di 2,5 piani fuori terra a valle
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	Spazi Permeabili > 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica

	<p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica (con recapito finale al Depuratore) previa autorizzazione Iren e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>Realizzazione di parcheggi pubblici</p> <p>Realizzazione di aree a verde pubblico e manutenzione, da parte dei proponenti, delle aree verdi che, per caratteristiche morfologiche e topologiche, sono inidonee ad essere attrezzate o comunque ad essere effettivamente fruite quale verde pubblico.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti</p>

<b>Scheda POC n°27                      Ambito NU1q – Campo lungo</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>Assetto urbanistico di comparto con progettazione unitaria per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate o maisonettes su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato</p> <p>Altezza massima = non più di 2 piani fuori terra a valle e verifica degli impatti visivi verso la Pietra di Bismantova.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)</p> <p>Realizzazione di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità al parere IREN. (Allacciamento della fognatura di progetto al collettore fognario esistente)</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>Realizzazione di aree a verde pubblico</p> <p>Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale fuori comparto mediante pagamento di un contributo economico</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti</p>

<b>Scheda POC n°29                      Ambito NU1s – Felin a</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>Assetto urbanistico di comparto con progettazione unitaria per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato.</p> <p>Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri</p>

	costruttivi propri della tradizione storica locale. Altezza massima = non più di 2,5 piani fuori terra a valle
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	Spazi Permeabili > 70% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato e realizzazione di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali) Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica Approfondimento, in rapporto all’assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica (con recapito finale nel Depuratore) previa autorizzazione Iren e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	Realizzazione di parcheggi pubblici Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale da concordare in sede di convenzione attuativa Realizzazione di aree a verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore alla misurazione grafica del PSC (23.000 mq circa)
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti

<b>Scheda POC n°30                      Ambito NU1v – Capol uogo</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	Assetto urbanistico di comparto con progettazione unitaria per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole, abbinate o maisonettes su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato. Altezza massima = non più di 8,50 m fuori terra a valle
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	Spazi Permeabili > 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica Approfondimento, in rapporto all’assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica previa autorizzazione Iren e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	Realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici lungo Via Bellessere (7 posti auto), nonché asfaltatura di circa 304 mq di terreno di proprietà comunale prospiciente Via Bellessere per allargare la sede stradale. Realizzazione di aree a verde pubblico e manutenzione, da parte dei proponenti, delle aree verdi che, per caratteristiche morfologiche e topologiche, sono inidonee ad essere attrezzate o comunque ad essere effettivamente fruite quale verde pubblico.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti

<b>Scheda POC n°32</b>		<b>Ambito NU2c – Felin a</b>
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>Assetto urbanistico di comparto con progettazione unitaria per la realizzazione di alloggi in tipologie di piccoli condomini, case singole, abbinate o maisonettes su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato.</p> <p>Si dovrà perseguire il più corretto inserimento delle architetture nell'ambiente naturale evitando forti movimenti di terra, adeguando il più possibile le costruzioni all'andamento naturale del terreno e salvaguardando i con visivi dalla SP verso il "Salame", con particolare riferimento al settore orientale del comparto.</p> <p>Altezza massima = 3 piani fuori terra a valle</p>	
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica previa autorizzazione Iren.</p>	
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>Realizzazione di parcheggi pubblici, di percorsi ciclo-pedonali, e di una attrezzatura di interesse pubblico da definire con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.</p> <p>Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale fuori comparto mediante pagamento di un contributo economico</p>	
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti.</p>	

<b>Scheda POC n°33</b>		<b>Ambito AP3b – Fornacione</b>
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>Assetto urbanistico di comparto con progettazione unitaria per la realizzazione di capannoni di piccole e medie dimensioni per lavorazioni artigianali a basso impatto ambientale.</p> <p>Altezza massima = 10 ml fuori terra a valle</p>	
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Spazi Permeabili &gt; 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale</p> <p>Realizzazione di reti di fognatura separate e collegamento alla rete di fognatura pubblica previa autorizzazione Iren e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p>	
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>Realizzazione di parcheggi pubblici, di percorsi ciclo-pedonali.</p> <p>Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale anche fuori comparto</p>	
<b>Obiettivi di qualificazione</b>	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che</p>	

<b>del sistema della mobilità</b>	dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti
-----------------------------------	--

<b>Scheda POC n°35                      Ambito AP3f – Casin o</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	Assetto urbanistico di comparto per la realizzazione di capannoni di piccole e medie dimensioni per attività artigianali – industriali – commerciali a basso impatto ambientale e di servizi comunali. Altezza massima = 12 ml fuori terra a valle
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	Spazi Permeabili > 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale. Realizzazione di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA, AUSL e IREN (da convogliare alla fogna depurata di Frascaro) Obbligo di realizzare edifici di qualità architettonica ed improntati al risparmio energetico.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	Realizzazione di parcheggi pubblici, di percorsi ciclo-pedonali. Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale anche fuori comparto mediante pagamento di un contributo economico Cessione gratuita al Comune dei mappali 492 e 495 del foglio 24.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti.

<b>Scheda POC n°36                      Ambito AP4 – Gombio</b>	
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	Ampliamento di un edificio esistente destinato a ristorante secondo soluzioni stilistico architettoniche che dovranno perseguire obiettivi e criteri di corretto inserimento nel paesaggio. Altezza massima = 8,5 ml fuori terra a valle
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	Spazi Permeabili > 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica Approfondimento, in rapporto al Piano di zonizzazione acustica comunale. Realizzazione di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	Realizzazione di parcheggi pubblici Realizzazione di verde di mitigazione e/o compensazione ambientale.
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.

Scheda POC n°37	Ambito BTR – Cà del Grosso
<b>Obiettivi di qualificazione paesaggistica</b>	<p>Assetto urbanistico di comparto con progettazione unitaria per la realizzazione di alloggi conseguenti operazioni di riordino urbanistico edilizio a parità di volume lordo esistente.</p> <p>Si dovrà perseguire il più corretto inserimento delle architetture nell'ambiente, facendo ricorso ad indici fondiari non superiori a quelli esistenti e comunque non superiori a 0,5 Mq/Mq con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50.</p> <p>Le soluzioni stilistico architettoniche dovranno essere improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio ed ispirate a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione ambientale</b>	<p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica</p> <p>Approfondimento, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, delle indicazioni operative contenute nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Realizzazione di sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire ed andranno preventivamente concordati con ARPA e AUSL i sistemi di raccolta e deflusso delle acque meteoriche. Si prescrive l'adozione di un unico sistema di depurazione in cui recapitare gli scarichi delle differenti unità abitative, in modo da assicurare una gestione corretta e puntuale dell'impianto di trattamento.</p> <p>Realizzazione di impianto di Fitodepurazione o altro sistema di depurazione delle fognature conformemente alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire.</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali</b>	<p>Realizzazione di parcheggi pubblici, di percorsi ciclo-pedonali, di e di una attrezzatura di interesse pubblico da definire con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.</p> <p>Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale fuori comparto mediante pagamento di un contributo economico</p> <p>Realizzazione e cessione gratuita al Comune dei parcheggi pubblici da localizzare al di fuori del perimetro del PUA su aree classificate in ambito TR2 – Ambito a vocazione produttiva agricola (fg. 24 mapp. 188), o in alternativa loro monetizzazione</p>
<b>Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità</b>	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti.</p>

Dalle schede relative agli ambiti oggetto del presente 2° POC, sopra riportate, si evidenzia quindi che gli Obiettivi Generali di Qualità Urbana contenuti negli ambiti di POC, che concretizzano e integrano le normative del PSC e del RUE, sono articolati secondo i seguenti temi generali:

**Obiettivi di qualificazione paesaggistica**, raggiunti attraverso la predisposizione di

contenuti progettuali che si fondano sulla:

- ◆ riqualificazione del tessuto edilizio incongruo tramite demolizione e ricostruzione
- ◆ edificazione di tipologie edilizie a basso impatto ambientale da realizzare con materiali e tecniche consone alla tradizione costruttiva storica locale
- ◆ delocalizzazione di SU nei comparti che necessitano di limitare l'impatto visivo delle nuove costruzioni
- ◆ limitazione dell'altezza massima degli edifici e verifica, ove necessario, degli impatti visivi verso la Pietra di Bismantova

**Obiettivi di qualificazione ambientale**, operati approfondendo i temi ambientali relativi alla:

- ◆ realizzazione di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
- ◆ realizzazione di spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo pubblico o privato
- ◆ realizzazione di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL
- ◆ verifica dei limiti e delle condizioni di fattibilità geologico – sismica e relative prescrizioni
- ◆ approfondimento delle indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale

**Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali**, per la realizzazione delle opere pubbliche necessarie ad innalzare la qualità e la diffusione dei servizi relativamente alla:

- ◆ riqualificazione del verde e delle aree destinate a parcheggio esistenti
- ◆ realizzazione di dotazioni territoriali per verde, parcheggi, e per servizi collettivi;
- ◆ manutenzione da parte dei proponenti delle aree verdi non inidonee ad essere attrezzate o comunque ad essere effettivamente fruite quale verde pubblico

**Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità**, favorendo la realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi ciclopeditoni, nonché operando per una maggiore sicurezza e razionalizzazione della viabilità pubblica esistente attraverso:

- ◆ La manutenzione, l'integrazione, la razionalizzazione e la messa in sicurezza della rete stradale veicolare esistente
- ◆ la realizzazione della accessibilità carrabile e ciclo-pedonale per ciascun intervento di recupero o nuova edificazione che dovrà essere adeguatamente connessa alle aree

verdi e al sistema dei servizi esistenti

#### **4 - Opere Pubbliche inserite nel 2° POC**

Dall'insieme degli interventi elencati nel prospetto e delle somme previste a finanziamento, si evince la volontà dell'Amministrazione Comunale di operare, nonostante le ristrettezze di bilancio, per il miglioramento dei sistemi a rete, della viabilità, dei servizi scolastici, del sistema dei percorsi ciclo-pedonali e alla costruzione del verde urbano con il concorso dei contributi privati derivanti dagli accordi e dalle convenzioni attuative previste nei comparti inseriti nel POC.

L'insieme degli interventi pubblici programmati nel bilancio triennale e delle dotazioni territoriali richieste nell'attuazione degli ambiti di nuovo insediamento, prefigurano un quadro di miglioramento della qualità urbana e di messa in sicurezza del territorio che sembra rispondere pienamente agli obiettivi di riassetto sottesi dal PSC.

Gli interventi previsti vengono di seguito elencati:

##### **1. Area centro fiera**

Annessa alla realizzazione nuovo centro polifunzionale (lotto centro sociale anziani e centro di protezione civile con annesso il garage) di cui agli accordi di programma tra la Comunità Montana dell'Appennino Reggiano ed i comuni ad essa appartenenti ed il Comune di Castelnovo né Monti, il Comune di Castelnovo ne' Monti, a collaudo dei lavori di realizzazione del garage, acquisirà un lotto di terreno di mq. 700 con una Su di 700 mq. da stralciarsi dai mappali 899, 897 e 898 (in parte) del Foglio 51.

##### **2. Parcheggio pubblico via F.lli Cervi**

Si prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di circa 90 posti auto. Tale intervento verrà realizzato a seguito della sistemazione di tutta l'area di pertinenza della Pieve.

##### **3. Incrocio via Morandi con via Bagnoli**

L'intersezione di via Morandi è localizzata in un tratto in curva di via Bagnoli. Si prevede, al fine di rendere più agevole e soprattutto più sicura la svolta verso via Morandi, di regolamentare l'incrocio con la realizzazione di una nuova rotatoria stradale o con uno svincolo con aree di accumulo.

##### **4. Percorso pedonale raccordo da Felina centro al cimitero**

Si prevede di realizzare e/o ripristinare nei tratti esistenti il percorso pedonale di raccordo da



Felina centro fino al cimitero.

#### **5. SS. 63 in località Tavernelle**

Si prevede la realizzazione di una nuova rotatoria stradale ad ampio raggio sulla SS. 63 e la realizzazione del nuovo svincolo stradale annesso.

#### **6. Incrocio via Roma con via Dante**

Realizzazione di un tratto rialzato con zone di accumulo intermedie su via Roma per facilitare la svolta da e per Via Dante.

#### **7. Parcheggio scuola media Bismantova**

Si prevede la realizzazione di nuovo parcheggio annesso alla scuola.

#### **9. Verde pubblico – località Casale**

Realizzazione di parco pubblico attrezzato.

#### **10. Riqualificazione urbana dell'insediamento storico di Gombio**

All'interno del progetto si prevedono vari interventi: riqualificazione dei percorsi storici, rifacimento reti fognarie e di illuminazione pubblica e il restauro della torre di Gombio, edificio storico sicuramente databile tra il XVI e il XVII secolo.

#### **11. Percorso pedonale in località Carnola**

A completamento del progetto di riqualificazione dell'insediamento storico di Carnola consistente in interventi di riqualificazione dei percorsi storici, rifacimento reti fognarie e di illuminazione pubblica e il restauro dell'oratorio, si prevede la realizzazione di un percorso pedonale dal Lavatoio fino al parco giochi nei pressi della Latteria.

#### **12. Opere di difesa idrogeologica e idraulica in area adiacente al Centro CONI del Capoluogo**

Si rende necessario un intervento di consolidamento del versante adiacente al centro CONI ed al Centro Benessere del Capoluogo. L'opera verrà realizzata con il reimpiego delle terre derivanti dagli scavi per la galleria del "Bocco". la realizzazione del consolidamento dei versanti fino al fosso naturale esistente verrà eseguita con terrazzamenti in terre naturali costipate.

#### **13. Realizzazione Opere di Urbanizzazione primaria per rete fognaria acque nere e bianche in loc. Mapriana, Capoluogo**

Realizzazione della condotta fognaria, di adduzione delle acque bianche e della separata condotta fognaria di adduzione delle acque nere all'esistente depuratore lungo il Rio Dorgola, da parte delle ditte lottizzanti del comparto di espansione dell'ambito NU2a individuate come necessarie alla urbanizzazione dell'ambito e al collegamento alle reti tecnologiche pubbliche nonché ai pubblici servizi in assolvimento agli obblighi assunti con sottoscrizione di accordo per l'inserimento nel primo POC (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 22.11.2007) alla scheda normativa e di assetto urbanistico numero 37.

#### **14. Nuovo nido d'infanzia per 59 bambini nell'area polo scolastico di via f.lli Cervi - Capoluogo**

Realizzazione mediante concessione di costruzione e gestione del Nuovo nido d'infanzia per 59 bambini nell'area polo scolastico di via f.lli Cervi - Capoluogo.

#### **15. Miglioramento della rete stradale e del sistema dei servizi su aree di PSC già di proprietà pubblica o non cartografabili**

Comprende il complesso delle aree pubbliche richiamate negli allegati prospetti del programma degli investimenti deliberati nel bilancio pluriennale 2013 – 2015 che riguardano:

- la realizzazione di interventi per il miglioramento delle reti di fognatura e di scolo delle acque non cartografabili;
- la realizzazione di opere di manutenzione e di messa in sicurezza della rete stradale esistente;
- la manutenzione e la riqualificazione degli edifici pubblici e degli immobili destinati alla prestazione di servizi;
- il miglioramento e l'ampliamento della pubblica illuminazione e dell'arredo urbano;
- il miglioramento delle aree verdi con la posa di giochi e attrezzi sportivi;

Da quanto riportato nel presente Documento Programmatico per la Qualità Urbana e da quanto evidenziato nel capitolo 4.3 "Verifica delle dotazioni territoriali" della Relazione del 2° POC, gli obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali risultano essere, non solo in grado di rispondere al fabbisogno di dotazioni territoriali indotto dall'aumento di carico urbanistico generato dalle nuove previsioni insediative, ma migliorano anche in modo consistente la qualità urbana su cui potrà contare nel medio termine la popolazione residente.

### **5 Processo di monitoraggio dei Piani Urbanistici Comunali**

Dal 2007 il Comune ha aderito al protocollo di certificazione EMAS che prevede nella dichiarazione ambientale l'esplicitazione della politica per la qualità e l'ambiente, con indicati

specifici impegni anche in relazione agli impatti ambientali (in materia di risorse naturali, di mobilità, di consumo responsabile, di economia locale sostenibile).

Inoltre, per la verifica del raggiungimento degli obiettivi, è previsto il monitoraggio di tutti gli elementi emissivi con implementazione del bilancio ambientale, riportato nella dichiarazione ambientale.

I tematismi monitorati sono relativi a:

- Biodiversità e consumo del territorio
- Acqua
- Fogne e depuratori
- Aria
- Rifiuti
- Rumore
- Mobilità
- Efficienza energetica del patrimonio comunale
- Piano energetico comunale

## **6 Fase di Attuazione**

Il piano di monitoraggio prevede, ad intervalli periodici prestabiliti, l'implementazione di una scheda da parte del Comune con l'eventuale ausilio dei dati in possesso agli enti di controllo e gestione (come ARPA, Iren, Provincia...).

Il POC rende operativi ambiti individuati nel PSC che non comportano la necessità di introduzione di indicatori diversi da quelli già soggetti a monitoraggio per il Bilancio Ambientale del sistema EMAS.

Si rimanda dunque alle tempistiche e agli indicatori attualmente messi a sistema dall'Amministrazione Comunale nell'attuazione del sistema di certificazione EMAS che prevede un regolare monitoraggio di tutti gli elementi emissivi per la stesura del Bilancio Ambientale.