



# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## Provincia di Reggio Emilia

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 48 Del 29-09-2022

COPIA

**Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "P.R.17 - EX SCUOLE ELEMENTARI" DI PUIANELLO IN VARIANTE AL PRG VIGENTE. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LR 47/78 E DEL COMMA 4 DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 24/2017.**

L'anno duemilaventidue il giorno ventinove del mese di settembre alle ore 19:00, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta aperta al pubblico.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

<b>OLMI ALBERTO</b>	<b>P</b>	<b>DIANA SIMONE</b>	<b>A</b>
<b>BRAGLIA SERENA</b>	<b>P</b>	<b>CORRADINI LUCA</b>	<b>A</b>
<b>CARPI ARIANNA</b>	<b>A</b>	<b>COLLI LUISA</b>	<b>P</b>
<b>BERTANI PECORARI GIACOMO LUIGI</b>	<b>P</b>	<b>PIOPPI CORRADO</b>	<b>P</b>
<b>TAGLIATI SIMONE</b>	<b>P</b>	<b>BALDI LUIGI</b>	<b>P</b>
<b>STROZZI SERENA</b>	<b>P</b>	<b>CHIARI DANIELE</b>	<b>A</b>
<b>CAMPANI DANIELA</b>	<b>P</b>	<b>CUCCURESE NATALE</b>	<b>P</b>
<b>MAGNONE ANDREA</b>	<b>P</b>	<b>DE STEFANO VINCENZO</b>	<b>A</b>
<b>ALEOTTI FEDERICA</b>	<b>P</b>		

ne risultano presenti n. 12 e assenti n. 5.

Assessori esterni:

<b>CHIESI IVENS</b>	<b>P</b>
<b>MORINI DANILO</b>	<b>P</b>
<b>PICCHI SABRINA</b>	<b>P</b>
<b>RINALDINI ELISA</b>	<b>P</b>
<b>SPAGNI LUCA</b>	<b>P</b>

Assume la presidenza la Dott.ssa FEDERICA ALEOTTI assistita dal VICE SEGRETARIO GENERALE DOTT. ANDREA IORI.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente eseguibile	S	Comunicata ai Capigruppo	N
---------------------------	---	--------------------------	---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che, il Piano di recupero di che trattasi, denominato “P.R.17 – Ex Scuole Elementari”, è uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, in attuazione delle previsioni disciplinate dal Piano Regolatore vigente;

DATO atto che, il Piano in oggetto è posto in località Puianello nel Comune di Quattro Castella e prevede la realizzazione di un intervento a carattere residenziale attraverso interventi di demolizione delle ex scuole elementari e ricostruzione mediante una riorganizzazione planimetrica dell’area;

EVIDENZIATO che, l’area oggetto di intervento è individuata dal PRG vigente come Zona “B4” Residenziale di Ristrutturazione urbanistico edilizia soggetta a P.R., disciplinata dall’Art. 20.5 delle N.T.A. e che il comparto è ricompreso all’interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Roncolo - Montecavolo di cui al D.M. 1/8/1985 di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.;

DATO atto che, il Responsabile del procedimento ai sensi dell’art. 5 della Legge 241/90 s.m.i. è l’Arch. Mariasilvia Boeri, Responsabile del Settore Edilizia Privata Urbanistica e SUAP;

PRESO atto che il Sig. Bonacini Franco, nato a Reggio Emilia il 01.04.1937 (C.F.: BNC FNC 37D01 H2123J), in qualità di proprietario dell’area interessata dall’intervento di che trattasi, nel corso dell’anno 2021, con nota agli atti comunali prot. n. 10402 del 06.08.2021 ha presentato il progetto del Piano di recupero del comparto di che trattasi;

ASSUNTO che, il Piano di Recupero presentato si pone in variante al PRG vigente per aspetti di carattere compositivo discendenti da quanto deliberato nel 2013 dal Consiglio comunale in sede di approvazione della 42<sup>a</sup> Variante parziale al PRG, con cui venivano introdotte schede meta progettuali per la trasformazione dell’area, prevedendo la demolizione del fabbricato non più utilizzato come scuola e la realizzazione di alcuni corpi di fabbrica a destinazione mista, commerciale e residenziale e le conseguenti modifiche all’articolo 20.5 delle N.T.A.;

CONSIDERATO che, a distanza di anni, non essendo più condivisibili le previsioni di carattere compositivo predette, sia dal punto di vista formale architettonico, che funzionale, si è attivato un percorso che ha portato alla condivisione della nuova struttura di Piano di Recupero che, con deliberazione comunale n. 69 del 23.12.2021 veniva adottato ai sensi dell’art. 15 della LR 47/78 e del comma 4 art. 4 della LR 24/17 dal Consiglio comunale;

VISTI gli elaborati progettuali costituenti il Piano di recupero in esame, come di seguito elencati, a firma del architetto Andrea Vescovini e del geometra Urbano Camalatti:

Vol.01 elenco elaborati

Vol.02 norme tecniche di attuazione

Vol.03 schema di convenzione

Vol.04 relazione tecnica illustrativa comprensiva degli elementi di variante urbanistica e di valutazione ambientale strategica

Vol.05 Relazione di impatto acustico

Vol. 06 relazione geologica e analisi sismica integrata

Vol.07 relazione fotografica  
 Vol.08 relazione tecnico finanziaria  
 Tav. 01 inquadramento urbanistico ed estratto di PRG vigente  
 Tav. 02 assetto della proprietà – rilievo piano – altimetrico  
 Tav. 02.1 planimetria generale - indicazione delle alberature  
 Tav. 03 visure catastali – estratto di mappa – planimetrie catastali  
 Tav. 04 Piante stato di fatto  
 Tav. 05 Prospetti e sezioni stato di fatto  
 Tav. 06 Piante stato di progetto  
 Tav. 07 Prospetti e sezioni stato di progetto integrata  
 Tav. 08 Planivolumetrico  
 Tav. 09 Renders  
 Tav. 10 Aree di cessione – zonizzazione – dati quantitativi di progetto  
 Tav. 11 planimetria materiali in aree di cessione  
 Tav. 12 planimetria rete fognaria  
 Tav. 13 Planimetria reti gas – acqua – enel e illuminazione pubblica  
 Tav. 14 Planimetria e profili gialli e rossi;  
 Valutazione del clima acustico  
 Piano delle demolizioni;

RILEVATO che, da quanto si desume dagli elaborati predetti costituenti il Piano, il medesimo non prevede cambiamenti rispetto a quanto già adottato e più precisamente:

- per quanto attiene al dimensionamento del Piano, la proposta formalizzata mantiene la stessa volumetria prevista dal PRG vigente, ma per ovvie necessità di adeguamento normativo, per l'attuazione del Piano si utilizzeranno le definizioni tecniche attualmente vigenti in Emilia Romagna relative alle definizioni dei parametri urbanistici contenute nella DAL 279 del 04/02/2010;
- la volumetria ammissibile risulta essere pari a 3.660 mc utili, altezza massima 11,50 mt e numero piani abitabili 3;
- l'attuale progetto prevede la realizzazione di 11 unità abitative residenziali, con servizi al piano interrato, in tre corpi di fabbrica, che si collegano alla memoria del primo impianto, sia per i volumi che per l'impianto planimetrico;
- il complesso residenziale ospita sei appartamenti al piano terra (due per ogni fabbricato), tre al piano primo (uno per ogni fabbricato) e due al piano secondo (uno), per un totale di undici appartamenti. Le autorimesse sono ricavate al piano interrato. L'accesso in quota dalla strada avviene da una scala e da una rampa adiacente al parcheggio con dodici posti auto in via Valentini;
- il lotto, situato tra via Valentini e via Menozzi in una posizione nodale di alto transito veicolare e pedonale, ha imposto alcuni accorgimenti per il miglioramento della visibilità nell'attraversamento e per la riduzione dell'impatto della strada sull'abitato: sul fronte nord su via Menozzi si è ricavata perciò una testata a verde con siepi e con spazi di sosta;
- il progetto prevede altresì la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria ed in particolare:
  - marciapiede - pedonale di larghezza variabile e del verde pubblico attrezzato con alberi e panchine, sul confine lungo via Menozzi a nord dell'intervento;
  - parcheggi ad uso pubblico (P1), sul fronte est (Via Valentini);
  - impianto di illuminazione pubblica;
  - allacciamento alle reti pubbliche: Enel, Telecom, rete fognaria acque nere e acqua bianche, gas, acqua;

VISTI i pareri in atti e più precisamente:

**dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia**, Dipartimento di Sanità pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. 2022/0023724 del 19/02/2022, agli atti comunali al n. 2427 di P.G. del 19.02.2022, che, nel formulare parere favorevole condizionato, richiede, considerata la previsione progettuale di demolire il fabbricato esistente (ex scuola elementare) nell'area in oggetto:

- la trasmissione all'Amministrazione comunale di relazione dettagliata che descriva le modalità e i tempi necessari per la demolizione del fabbricato, i macchinari utilizzati e gli accorgimenti previsti per la riduzione degli impatti delle attività di cantiere (emissioni di polveri e rumori);
- che l'eventuale presenza di amianto comporterà la presentazione ai Servizi competenti del Piano di bonifica previsto dalla Legge 277/91;
- che le fognature e le canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente svuotate e disinfettate;
- che ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edificatori che realizzino volumi al di sotto del piano di campagna) deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti idrici incontrollati, nonché per garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque sotterranee;

della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti, Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia, e Ferrara, prot. 10654 del 26/04/2022 agli atti comunali al n.5919 di PG del 27.04.2022:

- che, ai fini della tutela archeologica, nel formulare parere favorevole richiede che gli interventi comportanti scavi nel sottosuolo vengano eseguiti sotto il controllo archeologico continuativo, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza che assumerà la direzione scientifica;
- che, ai fini della tutela paesaggistica, nel formulare parere favorevole con prescrizioni, precisa che l'attuazione degli interventi dovrà essere sottoposta a preventiva autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 D.Lgs 42/2004;

dell'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia prot. PG/2022/0072896 del 02/05/2022, agli atti comunali al n.6239 del PG del 03.05.2022 con esito favorevole,

VISTO altresì il Decreto del Presidente della Provincia n. 124 del 23/06/2022 pervenuto agli atti comunali al n. 9292 di P.G. del 24.06.2022, in cui si dispone:

- di non formulare osservazioni ai sensi del comma 5 dell'art. 15 LR 47/78 al PR 17 adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 69 del 23/12/2022;
- di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;
- di escludere il Piano dalla Valutazione Ambientale Strategica a condizione che siano rispettate le predette condizioni di AUSL e della Soprintendenza;
- che nelle successive fasi di progettazione si adottino opportune soluzioni circa il verde, affinché il parcheggio pubblico posto sul fronte est lungo via Valentini, risulti adeguatamente alberato ed ombreggiato;
- che, con riferimento alle operazioni di demolizione e smantellamento del fabbricato e delle strutture esistenti e "bonifica" dell'area, tenuto anche conto del piano delle demolizioni



presentato con le integrazioni documentali, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative autorità competenti;

- che poiché l'intervento in progetto ricade in un'area perimetrata a pericolosità P2-M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità) dell'ambito Reticolo Secondario di Pianura, si chiede di valutare, in fase di progettazione esecutiva, la necessità di adottare misure di riduzione della vulnerabilità e accorgimenti tecnici da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali (cfr. par.5.2 DGR n. 1300/2016);

VISTA la Relazione tecnica, rassegnata nel mese di settembre 2022 a firma del Responsabile del Settore Edilizia Privata Urbanistica e SUAP, Arch. Mariasilvia Boeri, allegata al presente provvedimento a costituirne parte sostanziale e integrante (**Allegato 1**), nella quale, convenendo sulle prescrizioni poste dagli enti predetti, viene data contezza delle scelte proposte, delle specifiche tecniche di piano ed a cui si fa rinvio per una puntuale valutazione di quanto esposto nella stessa;

PRESO atto che, ai fini dell'approvazione del presente Piano, durante i termini di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di privati cittadini o di associazioni portatrici di interessi diffusi;

DATO atto che il progetto del comparto:

- è stato esaminato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nel corso della seduta dell'8 novembre 2021, riportando parere favorevole e che non è stato necessario riproporre il progetto in approvazione in quanto lo stesso non è stato modificato;
- il progetto del comparto era stato esaminato dalla Prima commissione nel corso della seduta del 18/11/2021, come da verbale in atti, rilevando la necessità di individuare la ricollocazione dei cassonetti per la raccolta differenziata che attualmente interessano il fronte dell'ambito e che tale approfondimento in accordo con il Servizio comunale competente sarà effettuato in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- il progetto è stato successivamente riesaminato dalla prima commissione nel corso della seduta del 21/09/2022 come da verbale in atti, che ha espresso parere favorevole;

EVIDENZIATO che, la nuova legge urbanistica regionale, ossia la L.R. 24/2017, consente di dare parziale attuazione alle previsioni dei Piani vigenti in attesa dell'elaborazione del nuovo PUG, ma stabilisce contestualmente al comma 5 dell'art. 4 un termine perentorio quale quello di 6 (sei) anni dall'entrata in vigore della legge (01/01/2018) per la stipula della convenzione urbanistica, unitamente alla previsione che, la convenzione, a pena di decadenza, deve prevedere termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi e la loro celere conclusione e che conseguentemente la bozza di convenzione di che trattasi che con il presente atto si approva, contempla relativa al PR 17 dovrà essere sottoscritta entro il 31.12.2023;

RITENUTO che nulla osti all'adozione del piano di cui in oggetto;

VISTO altresì il D. Lgs. 267/00 s.m.i. ed in particolare l'art. 42 comma 2 lett. b);

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore Edilizia Privata Urbanistica e SUAP, in ordine alla regolarità tecnica;

UDITA l'illustrazione del Vicesindaco Ivens Chiesi;

UDITO l'intervento dell'Arch. Mariasilvia Boeri, responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.u.a.p.;

UDITO l'intervento della Consigliera Daniela Campani, gruppo "Quattro Castella Democratica" la quale anticipa il suo voto favorevole;

UDITO l'intervento del Consigliere Natale Cuccurese, capogruppo "Quattro Castella Bene Comune" il quale anticipa il suo voto contrario;

UDITO l'intervento del Consigliere Corrado Pioppi, "Centro Destra Unito" il quale anticipa il voto favorevole del suo gruppo;

UDITO l'intervento del Sindaco Alberto Olmi;

UDITO l'intervento del Consigliere Luigi Baldi, "Centro Destra Unito";

UDITO l'intervento del Consigliere Giacomo Luigi Bertani Pecorari, capogruppo "Quattro Castella Democratica";

Tutti gli interventi sono riportati sul sito dell'Ente;

CON voti espressi nei modi di legge:

Consiglieri presenti	n.	12	
Consiglieri astenuti	n.	0	Cuccurese Natale, Capogruppo "Quattro Castella Bene Comune"
Consiglieri votanti	n	12	
Consiglieri contrari	n	1	Cuccurese Natale, Capogruppo "Quattro Castella Bene Comune"
Voti favorevoli	n	11	Olmi Alberto, Braglia Serena, Bertani Pecorari Giacomo Luigi, Tagliati Simone, Strozzi Serena, Campani Daniela, Andrea Magnone, Aleotti Federica, Colli Luisa, gruppo "Quattro Castella Democratica; Corrado Pioppi e Luigi Baldi, gruppo "Centro Destra Unito"

## DELIBERA

1. sulla scorta di quanto motivato in premessa, di procedere all'approvazione del "P.R.17 – Ex Scuole Elementari" posto in Puianello di Quattro Castella, in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e del comma 4 dell'art. 4 della L.R. n. 24/17, composto dagli elaborati predetti come sopra indicati, secondo quanto esposto nella Relazione rassegnata nel mese di settembre 2022 a firma del Responsabile del Settore

Edilizia Privata Urbanistica e SUAP, Arch. Mariasilvia Boeri, allegata al presente provvedimento a costituirne parte sostanziale e integrante (**Allegato 1**), nella quale, sono contenute tutte le prescrizioni poste dagli enti competenti e in cui viene data contezza delle scelte di merito proposte, delle specifiche tecniche di piano ed a cui si fa rinvio per una puntuale valutazione di quanto nella esposto nella stessa;

2. di dare ampio mandato al Responsabile predetto, di procedere, all'adozione di tutti gli atti connessi e conseguenti al presente provvedimento ed in particolare di procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, considerando come approvate, in sede di stipula, eventuali precisazioni e/o integrazioni puramente formali e non sostanziali che non ne alterano il contenuto, che si rendano necessarie per addivenire ad un puntuale perfezionamento della stessa.

Inoltre

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con la presente separata votazione espressa nei modi di legge:

Consiglieri presenti	n.	12	
Consiglieri astenuti	n.	0	Cuccurese Natale, Capogruppo "Quattro Castella Bene Comune"
Consiglieri votanti	n	12	
Consiglieri contrari	n	1	Cuccurese Natale, Capogruppo "Quattro Castella Bene Comune"
Voti favorevoli	n	11	Olmi Alberto, Braglia Serena, Bertani Pecorari Giacomo Luigi, Tagliati Simone, Strozzi Serena, Campani Daniela, Andrea Magnone, Aleotti Federica, Colli Luisa, gruppo "Quattro Castella Democratica; Corrado Pioppi e Luigi Baldi, gruppo "Centro Destra Unito"

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE**, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, il presente atto immediatamente esecutivo in virtù dell'urgenza del provvedimento.

**Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "P.R.17 - EX SCUOLE ELEMENTARI" DI PUIANELLO IN VARIANTE AL PRG VIGENTE. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LR 47/78 E DEL COMMA 4 DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 24/2017.**

**PARERE:** Favorevole in ordine alla **Regolarità Tecnica**

**(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)**

Data: 22-09-2022

Il Responsabile del servizio  
**F.TO MARIASILVIA BOERI**

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE  
F.TO Dott.ssa FEDERICA ALEOTTI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.TO Dott. ANDREA IORI

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo del Palazzo Comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Lì, 03-10-2022

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.TO Dott. ANDREA IORI

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta **esecutiva il 29-09-2022**, ai sensi dell'art.134, del D. Lgs. n. 267/00.

Lì, 30-09-2022

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.TO Dott. ANDREA IORI

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Lì, 03-10-2022

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Dott. ANDREA IORI