

COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Provincia di Reggio Emilia

L.R. 24/2017

VERBALE

4° seduta del 14 luglio 2023

per l'esame del

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) ADOTTATO DAL COMUNE DI QUATTRO CASTELLA, A NORMA DELL'ART. 46 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017, N.24.

Il Comitato composto da:

- Anna Campeol, delegata dal Presidente della Provincia di Reggio Emilia a presiedere il Comitato in qualità di rappresentante unico della Provincia di Reggio Emilia;
- Roberto Gabrielli, quale rappresentante unico della Regione Emilia Romagna, a ciò nominato con atto del Direttore generale Cura del territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia Romagna prot. n. 667969 del 06/11/2018;
- Alberto Olmi - Sindaco - quale rappresentante unico del Comune di Quattro Castella.

si è riunito in data 14 luglio 2023, presso la Provincia di Reggio Emilia, sala Commissioni, primo piano Palazzo Allende, Corso G. Garibaldi 59, e in videoconferenza al seguente indirizzo <https://us02web.zoom.us/j/82905969476?pwd=Yi9KMEhyNy9YYTBVejVQaXg1K3YyZz09>, per esprimere il parere previsto dall'articolo 46 comma 2 della Legge Regionale n. 24 del 21 Dicembre 2017.

Sono inoltre presenti per la Regione Emilia Romagna Barbara Nerozzi, Mariasilva Ganapini, per la Provincia di Reggio Emilia Mariasilvia Boeri, Fiorinda Annunziata, per il Comune di Quattro Castella, Ivens Chiesi vicesindaco e assessore competente, Anna Messina Responsabile di procedimento, Cristina Luppi, Carlo Santacroce progettista del PUG e Chiara Biagi consulente.

Premesso che:

il Comune di Quattro Castella, la Provincia di Reggio Emilia e la Regione Emilia Romagna hanno aderito al Protocollo di Intesa per la fase di sperimentazione della LR 24/2017 sottoscritto in data 25/06/2018 con i seguenti atti: deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 08/03/2018, decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n 76 del 29/03/2018, Deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 578 del 23/04/2018;

- nel corso del 2018 e 2019 il Comune ha attivato un percorso partecipato denominato 4C: Comprendere Comporre Condividere e Collaborare, attuato attraverso incontri pubblici, interviste, focus-group e tavoli tecnici, conclusasi in data 19.10.2019;

- la Giunta Comunale con deliberazione n. 92 del 24/10/2019, ha preso atto e condiviso gli esiti del percorso partecipato e con deliberazione n. 99 del 21.11.2019 ha recepito gli esiti del documento di proposta partecipata validato dalla Regione Emilia Romagna;

- gli incontri di consultazione preliminare sono avvenuti nelle seguenti date: 1° seduta 25/10/2019 – 2° seduta 28/11/2019 – 3° seduta 04/02/2021;

- il PUG è stato quindi assunto con deliberazione della Giunta Comunale n. 101 del 23/12/2021 in variante al PTCP e al PTPR ed è stato trasmesso in data 02.02.2022 agli Enti partecipanti al CUAV tra cui anche i Soggetti Competenti in materia Ambientale;

Preso atto che con deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 52 del 10/11/2022 il Comune di Quattro Castella ha adottato, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. n. 24 del 2017, il Piano Urbanistico Generale (PUG), comprensivo di Variante Specifica a PTCP e PTPR (ex art. 27 bis LR 20/2000) e ha provveduto a trasmetterla al CUAV, con nota acquisita al protocollo generale della Provincia di Reggio Emilia n° 35063 del 07/12/2022, unitamente alla documentazione e agli elaborati di Piano, e alle osservazioni, come previsto dalla vigente disciplina regionale, e ha provveduto altresì all'invio della medesima documentazione agli Enti partecipanti al CUAV con voto consultivo, fra cui anche i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA).

Dato atto che:

- Il PUG del Comune di Quattro Castella, ha riportato l'aggiornamento dei dissesti comunali sulla base dei contenuti della "Carta Inventario delle frane" della RER assumendo il Piano, ai sensi dell'art. 52 della LR 24/2017, in variante al PTCP e al PTPR vigenti. La documentazione ha ottenuto il parere favorevole del tavolo tecnico provinciale attuativo dell'intesa PAI-PTCP in data 17/06/21 ed il Consiglio Provinciale con delibera n.13 del 26/04/23 da deliberato l'espressione dell'intesa, e Assemblea Legislativa Regionale si esprimerà entro il mese di luglio 2023;

- in fase di elaborazione del Piano sono state svolte plurime attività di partecipazione e collaborazione, di seguito sinteticamente illustrate:

- presentazione del PUG ai tecnici del territorio iscritti agli ordini professionali degli architetti, ingegneri, geologi, geometri e agronomi in data del 26.02.2022;
 - incontro con le associazioni del mondo agricolo in data 28.02.2022;
 - incontro on-line con i tecnici iscritti agli ordini professionali degli architetti, ingegneri, geologi, geometri e periti agrari in data 01.03.2022
 - incontri pubblici con i cittadini: Capoluogo in data 05.03.2022, frazione di Puianello 26.03.2022, frazione di Montecavolo in data 02.04.2022, frazione di Rubbianino in data 06.04.22 e frazione di Salvarano in data 06.04.2022;
 - incontro con le associazioni industriali e gli imprenditori del territorio in data 24.03.2022;
- al termine del deposito, prorogato con del. Cons. Comunale n. 21 del 24/03/2022 al 02/06/2022, sono pervenute al Piano assunto, n. 72 osservazioni, di cui 1 formulata dai servizi interni all'Amministrazione Comunale; per ognuna di esse si è proceduto alla classificazione, alla analisi e alla valutazione, e sono rinvenibili nell'elaborato "Relazione di Controdeduzione – Allegato 1 – Del. Cons. Comunale n.52 del 10/11/2022”;
- in data 07/04/22 prot. 9240 del 12/04/22 è pervenuta alla Provincia di Reggio Emilia un'osservazione a firma dei sig.ri Schieppati Cesare e Malvezzi Vittorio e altri firmatari relativa al tracciato della strada Statale 63 in località Puianello che il Comune ha controdedotto in sede di adozione del PUG - osservazione n. 16. In data 27/04/2023 si è svolto un incontro presso la Provincia di Reggio Emilia tra gli osservanti e il responsabile del Servizio Infrastrutture e Mobilità Sostenibile ing. Valerio Bussei e il Consigliere delegato alla mobilità Nico Giberti, incontro nel quale è stato chiarito che la variante di Puianello riguardando una viabilità statale (variante alla S.S. 63) non afferisce alla diretta programmazione tecnico-finanziaria della Provincia, ma rientra nell'ambito della complessiva ricognizione delle esigenze infrastrutturali del territorio provinciale inerenti gli assi strategici, inoltrata alla Regione Emilia Romagna individuando, quale possibile fonte di finanziamento, lo Stato tramite ANAS .
- sono inoltre pervenuti i seguenti pareri/contributi da parte di:
- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2023/0121514 del 12/07/2023;
- Regione Emilia-Romagna, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, UT Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Reggio Emilia, prot. n. 18120 del 04/04/2022
- IRETI, prot. n. RT003830-2022-P del 08/03/2022;

Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, prot. n. PG. AT/2022/0002640 del 11/03/2022 e prot. n. PG. AT/2023/0002794 del 16/03/2023;

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 6226 del 08/03/2023; nel parere si richiama il precedente parere prot. n. 291 del 05/01/2023,

Terna Rete Italia, Rete di Trasmissione Nazionale, Dipartimento Trasmissione Centro Nord, prot. n. 53901 del 22/05/2023;

Snam Rete Gas, Distretto Centro Orientale, prot. n. 158 del 07/03/2022 confermato con successivo parere prot. n. 7 del 10/01/2023;

Richiamati i verbali del Comitato Urbanistico di Area Vasta di Reggio Emilia delle sedute tenutesi in data 20/01/2023, 23/02/2023, 27/03/2023;

visti gli elaborati del Piano Urbanistico Generale modificati e integrati a seguito delle richieste emerse nel corso delle sedute del Comitato Urbanistico di Area Vasta di Reggio Emilia, trasmessi dal Comune di Quattro Castella con nota prot. n. 9386 del 01/07/2023 pervenuta alla Provincia di Reggio Emilia al prot. n. 23523 del 03/07/2023, alle ore 10,10 si apre la discussione.

Prende la parola **Anna Campeol**, che riassume gli aspetti relativi all'iter del Piano, di cui alle premesse del presente verbale, rammentando che l'ultimo CUAV ha chiesto alcune precisazioni/integrazioni/chiarimenti rispetto alle ricadute dei contenuti del Quadro Conoscitivo nella disciplina degli interventi. Inoltre relaziona rispetto all'osservazione pervenuta alla Provincia di Reggio citata in premessa, relativamente alla strada statale '63 e agli esiti relativi all'incontro avvenuto come illustrato nelle premesse, tra osservanti e dirigente Infrastrutture e Mobilità Sostenibile Valerio Bussei e il consigliere delegato sindaco di Albinea Giberti Nico.

A tal proposito il **Sindaco** precisa che il Comune di Quattro Castella ha proposto nelle sedi istituzionali al Comune di Reggio Emilia, all'Agenzia della Mobilità, alla Provincia di Reggio Emilia e alla Regione Emilia Romagna, la realizzazione della Variante alla SS 63 nella programmazione ANAS all'interno di una cornice progettuale che ipotizza all'innesto tra SP 23 Pedemontana e SS 63 un'infrastruttura di nuova generazione che prevede un'area di interscambio logistico e intermodale per il trasporto pubblico tra la città, la montagna e le connessioni lungo la pedemontana supportata da tre linee complementari di connessione col capoluogo: la tranvia prevista dal Comune di Reggio, la ciclovia con funzioni trasportistiche che si congiunge alla super ciclovia di Reggio e la variante stradale alla SS63 funzionale ad inserirsi sulle nuove bretelle stradali di Rivalta.

Campeol chiarisce che il Comune ha aggiornato e trasmesso alcuni elaborati rivisti il cui elenco è allegato al presente verbale sulla base delle richieste formulate dal CUAV, il pa-

rere motivato conterrà sia il parere disciplinare che il parere motivato ambientale di competenza della Provincia.

Nerozzi della Regione ER: dato atto del confronto avvenuto in CUAV che ha portato ad integrare e sviluppare maggiormente il piano riportando una maggiore coerenza e contribuendo a chiarire il processo di pianificazione che dal quadro conoscitivo diagnostico porta alla definizione della Strategia, si ritiene che in termini di efficacia il PUG avrebbe dovuto rendere maggiormente esplicito il meccanismo di determinazione del beneficio pubblico agganciandolo dal punto di vista spaziale alla diagnosi che il piano fa nei differenti contesti territoriali e nei differenti luoghi e al conseguente quadro degli obiettivi pubblici definiti nella strategia.

La Valsat deve essere strumento di accompagnamento del Piano anche in fase attuativa definendo un sistema flessibile ma certo di valutazione delle trasformazioni ammesse in ragione del concorso all'attuazione dei fabbisogni pubblici, una maggiore territorializzazione delle risultanze diagnostiche avrebbe reso meno rigida questa fase evitando di consegnare prevalentemente all'apparato normativo disciplinare del Piano l'attuazione di molti obiettivi strategici.

Di seguito alcuni aspetti che vengono portati alla discussione perché, nonostante le integrazioni pervenute, presentano ancora elementi che è necessario chiarire e condividere .

Variante al PTCP/PTPR - la proposta ha avuto parere favorevole della Commissione consigliare e andrà in Aula per il rilascio dell'Intesa nei prossimi giorni. Provvederemo ad inviarla a Comune e Provincia appena efficace.

Territorio urbanizzato – il Comune ha confermato il perimetro adottato motivandolo; la Regione ribadisce la propria posizione in particolare:

- nella località Panperduto, La Fornace e negli ambiti circostanti Montecavolo, l'Amministrazione Comunale ritiene che le località abbiano caratteristiche di riconoscibilità e siano collegate in maniera funzionale ai vicini abitati ma non si evincono nelle strategie dei luoghi i contenuti e gli obiettivi di rigenerazione e pubblici a sostengono dell'inclusione nel Territorio Urbanizzato;
- nei nuclei di Bedogno e Salvarano – Parma Vecchia, che si configurano piuttosto come strutture insediative storiche non urbane di cui all'art. 3.1 delle NtA;
- nella porzione riguardante Roncolo ex PP5 dove deve essere escluso il verde permeabile e ricompresi esclusivamente i lotti edificati e quelli ineditati con diritti che discendono dalla ex convenzione attuativa del PP.

Stesse considerazioni sono proposte per i lotti liberi individuati al margine del territorio urbanizzato, dove va previsto maggiore rigore e una attenzione progettuale al paesaggio e alle caratteristiche delle aree di margine tra urbano e zona agricola.

Campeol interviene sul tema del territorio urbanizzato, al netto della richiesta di rivalutazione del T.U. che ha sollevato la Regione, i lotti liberi al confine del territorio agricolo dovrebbero avere un trattamento molto attento rispetto al rapporto con la campagna in quanto pongono il noto problema di intervisibilità.

Santacroce chiarisce che si intende riconfermare i lotti che il piano ha individuato ma ritiene accoglibili le osservazioni relative ai lotti di posti a margine del territorio agricolo senza incorrere nel problema della ripubblicazione.

Nerozzi ricorda che è importante specificare che i lotti liberi sono dotati di urbanizzazione.

Santacroce rispetto al tema del T.U. posto dalla Regione, chiarisce che ci sono delle parti di territorio che non sono contigue in quanto sono parti satellitari rispetto ai centri principali; il piano si è posto il problema della dispersione insediativa valutando sempre la distanza rispetto ai servizi esistenti nelle frazioni a cui sono pedonalmente collegati.

Gabrielli: il tema della riduzione degli oneri all'interno del T.U., già portato dal Comune nelle precedenti sedute di CUAV, non può essere un criterio per la determinazione dello stesso. Obiettivo del PUG è la rigenerazione dell'esistente, il collegamento con il tema della riduzione degli oneri dovrebbe essere quindi compensato dalla necessità di risolvere le criticità e migliorare gli elementi di resilienza con il concorso dei privati, al fine di far diventare quella parte di territorio città effettiva e resiliente. Il Piano deve quindi individuare cosa bisogna fare in quel luogo per attuare la strategia.

Santacroce, non tutte le aree segnalate hanno le stesse caratteristiche e molte di queste sono interessate dalle strategie. In altri casi è comprensibile il dubbio che la strategia della parte centrale del nucleo edificato valga anche per parti della frazione satelliti ma si conferma che la strategia della parte edificata principale vale anche per i tessuti satellite collegati pedonalmente.

Campeol i nuclei che sono stati segnalati dalla Regione ma che certamente il piano ha inserito con un ragionamento, potevano essere risolti anche all'esterno del TU in quanto la legge permette di trattare dei tessuti esterni diversamente dalla zona agricola con specifiche strategie.

Sindaco si comprende meglio il ragionamento che abbiamo fatto evidenziando quello che è stato eliminato dal TU. A Quattro Castella si è assistito negli anni precedenti, all'invasione edilizia delle coste delle colline, zonazione che il PUG ha eliminato dal TU, operazione coraggiosa e fortemente voluta dalla Amministrazione Comunale mentre si è scelto di mantenere all'interno del TU alcune parti dei centri edificati non contigue ma funzionalmente collegati e molto limitrofe.

Gabrielli: dalla nostra lettura mancano ancora delle indicazioni strategiche per le parti del territorio che abbiamo indicato; il Comune, per confermarle, dovrà renderle più esplicite chiarendo e integrando gli elementi che fanno di tutti quei tessuti dei luoghi evidenti e riscontrabili e quindi includibili nel TU.

Sindaco: stiamo parlando di tre oggetti differenti, ci sono i nuclei apparentemente distaccati in cui gli spazi intermedi sono di modeste dimensioni perché in mezzo c'è il paesaggio che collega la struttura della frazione rientrando nelle strategie dei centri. Poi c'è Fornace che è una propaggine del nucleo urbano di Bibbiano con investimenti recenti, altrettanto Rubbianino che è sostanzialmente collegato alla frazione di Reggio denominata Ghiardello, però l'inerzialità urbana è di Quattro Castella in cui si trovano un ristorante stellato, il verde pubblico, un centro sociale in cui si svolge la festa dell'unità. Bedogno è l'unico bor-

go “clan” che ha una sua strategia specifica, è un luogo dove ci sono degli investimenti in corso, si è ragionato di tenerlo nel TU per le specificità del luogo anche al fine di riattivare dei processi in corso ed evitare fenomeni di abbandono del centro perché è in una posizione particolarmente isolata. Il comune esplicherà meglio il collegamento tra le parti satelliti delle frazioni inframezzate dal paesaggio che fa oggettivamente parte del contesto territoriale.

Chiesi: sono state escluse parecchie parti di territorio già trasformato scegliendo invece di mantenere all’interno del TU parti delle frazioni che devono essere rigenerate con il supporto della A.C. che sono oggettivamente poste a distanze ridotte dove la strategia della frazione è necessariamente la strategia anche di quella parte.

Al termine del confronto, **l’Amministrazione comunale** ritiene di recepire quanto emerso, procedendo a:

- riperimetrare, come richiesto, la porzione riguardante Roncolo ex PP5, escludendo il verde privato inedificato;
- esplicitare, dettagliandole, le strategie di rigenerazione dell’edificato sviluppato in forma “satellitare” a ridosso dei centri principali;
- escludere dalla perimetrazione di territorio urbanizzato gli abitati di Bedogno, Salvarano- Parma vecchia identificato come struttura insediativa storica;
- confermare, per quanto riguarda i pochi lotti inedificati perimetrati dal Piano quelli previsti in sede di adozione, introducendo prestazioni in termini paesaggistici, per quelli posti a margine dell’abitato.

Nerozzi: Pone poi un tema disciplinare relativo alla data ultima della sottoscrizione della convenzione negli interventi attuativi in corso, che deve essere precedente all’approvazione del PUG e non come prevede la disciplina entro la fine del periodo transitorio (fine 2023); relativamente poi all’art. 4.7 “interventi ammessi nelle porzioni PUA “ – in relazione ai Piani Attuativi non ancora completati è necessario ancora capire quali modifiche sono state portate al testo. Inoltre l’individuazione di tali lotti è difficoltosa in quanto sono campiti come il tessuto già edificato;

Il **Comune** chiarisce sono state richiamate le norme dei PUA previgenti al fine di rendere omogenei per dimensioni e tipologie gli edifici interni ai diversi piani particolareggiati in quanto spesso contengono norme specifiche anche di tipo paesaggistico oltre che parametri urbanistici differenti da quelle attuali.

Gabrielli non è possibile richiamare normative di piani già scaduti e quindi è necessario all’interno della disciplina regolativa ordinaria riscrivere le possibilità edificatorie con parametri desunti da quelli del PUA originario riproponendo anche gli elementi di interesse (altezze, caratteristiche architettoniche, ecc...).

Al termine del confronto, **l’Amministrazione comunale:**

- prende atto della necessità di procedere alla stipula della convenzione negli interventi attuativi in corso precedentemente alla approvazione definitiva del PUG;

- si impegna ad aggiornare il disposto normativo del Piano, in relazione alle capacità edificatorie residue. Nel caso di lotti residui in ambiti che abbiano completato le opere di urbanizzazione, si eviteranno rinvii a PUA originari e si riproporranno gli elementi condizionanti le trasformazioni all'interno del PUG. Nel caso di lotti residui in ambiti che non abbiano completato le opere di urbanizzazione previste, se ne prevedrà il preliminare completamento previa presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Campeol: introduce il tema delle deroghe alla permeabilità - l'indice di permeabilità che viene previsto è già un indice piuttosto basso in più il piano permette di "derogare" a questo indice riducendolo ulteriormente; qui nasce un problema reale perché legato all'isola di calore e ai cambiamenti climatici. Meno impermeabilizziamo e meglio è, più desigilliamo e meglio è, più mettiamo gli alberi e meglio è. Ci sono dei luoghi in cui la valutazione delle soglie di criticità dei servizi ecosistemici della Valsat potevano aiutare a individuare quali erano le situazioni più critiche in termini ad esempio di ricarica della falda e in quelle porzioni di territorio non si dovrebbe applicare la deroga. Il piano contiene una parte di analisi molto interessante del Quadro Conoscitivo, e su richiesta della Provincia è stata introdotta la soglia critica dei servizi ecosistemici, allora i contesti che stanno all'interno di tale soglia non possono avere nessuna deroga, perché in generale le deroghe devono essere sostituite da interventi progettuali che limitino ad esempio la velocità dell'acqua, come i tetti verdi o altri sistemi innovativi che vanno in questo senso.

Santacroce chiarisce che la logica del piano è avere un indice ottimale e un indice ridotto che si dovrebbe accompagnare alla partecipazione di interventi migliorativi nella città pubblica, l'indice ottimale è migliorativo rispetto al rapporto di copertura del PRG previgente. La proposta sarà di non mettere mano alla disciplina degli interventi diretti per evitare rischi di ripubblicazione, mentre sugli interventi che utilizzeranno l'art. 4.10 (articolo che prevede la possibilità di utilizzare l'indice di permeabilità "ridotto") la proposta potrebbe essere di attuazione tramite un pdc convenzionato e soprattutto di legare la possibilità di utilizzo dello strumento alle analisi di Valsat, cioè le analisi di A.T.O. perché effettivamente in certi ambiti quel tipo di intervento probabilmente non è opportuno. Si potrebbe perciò impedire la riduzione della permeabilità di quel luogo o richiedere la desigillazione in altre parti nello stesso contesto territoriale.

Campeol interviene chiarendo che tutte le criticità delle A.T.O. devono essere individuate, vanno elencate perciò una serie di prestazioni che si chiedono sulla base degli esiti delle analisi delle ATO e degli esiti della Valsat derivanti dalla diagnosi.

Al termine del confronto, **l'Amministrazione comunale** si impegna a modificare la normativa per quanto riguarda gli interventi che non rispettino i parametri di permeabilità ottimale previsto dal Piano (art.4.10). In tal caso si prevede che tale intervento venga accompagnato dalla presentazione di un permesso di costruire convenzionato, che tenga conto delle criticità delle A.T.O. e di eventuali ulteriori approfondimenti predisposti successivamente a tali analisi.

Nerozzi una ulteriore questione riguarda gli ambiti denominati R.U.D confermati dentro al TU dal Comune. Quattro di questi derivano da specifiche pattuizioni pregresse ma ne re-

stano ancora molti che hanno specifica disciplina e si basano su meccanismi perequativi della passata legge senza confrontarsi pienamente con la Strategia e la valutazione; alcuni potevano poi essere risolti, ad esempio, ricorrendo all'art. 53. Due di queste previsioni risultano però non condivisibili : l' R.U.D. 4 in località Salvarano in quanto è un area permeabile per la quale viene previsto un diritto edificatorio subordinandolo a interventi per la qualità paesaggistica. Se l'obiettivo è quello di garantire salvaguardia non si condivide l'inserimento in TU di tutta l'area che dovrà essere ridimensionata e andrà inserito nel TU solo la parte considerata urbanizzata.

La seconda area è la RUD6 in località Case Valle, a cui è assegnata una capacità edificatoria del 300% della Su esistente ed è collocata in un contesto non urbano

Il **Comune** chiarisce che sono stati demoliti fabbricati agricoli per allevamenti e si è valutato l'interesse a ricostruire una quota residenziale piuttosto che ripristinare ciò che è stato demolito. Il comune argomenta che il Piano di Recupero previgente era stato approvato e rilasciato il permesso di costruire per fabbricati residenziali ora scaduto.

Gabrielli chiarisce che se non è stato edificato, lo stato di diritto è azzerato dalla scadenza del titolo edilizio derivante dall'approvazione di un Piano di Recupero scaduto che ha autorizzato la demolizione, la cui ricostruzione non è avvenuta.

Al termine del confronto, l'**Amministrazione comunale** si impegna a escludere dal territorio urbanizzato l'ambito denominato R.U.D.6: la piccola porzione edificata dello stesso verrà di conseguenza ricompresa all'interno dell'edificato sparso e discontinuo adiacente.

In relazione al R.U.D.4, si provvederà a ripermire l'ambito.

Nerozzi: Territorio rurale; la prima questione è relativa ai tre alloggi residenziali ammissibili in ogni azienda agricola quando non è possibile recuperare volumi idonei all'uso. Premesso che l'alloggio deve essere realizzato per soddisfare le esigenze dell'imprenditore agricolo va chiarita questa possibilità che non si ritiene conforme a quanto stabilito all'art.36 della legge.

Santacroce chiarisce che se gli imprenditori agricoli a titolo principale sono in numero superiore il massimo del numero dei fabbricati residenziali realizzabili nel centro aziendale è tre. **Campeol** ribadisce che deve essere molto chiaro che l'abitazione lo realizza solo l'imprenditore agricolo a titolo principale, **Santacroce** chiarisce che al fine di governare al meglio tale problematica, il PUG di Quattro Castella ha previsto che la richiesta debba essere formulata necessariamente da un imprenditore agricolo a titolo principale (e non un semplice IA come richiesto dall'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale).

Al termine del confronto, l'**Amministrazione comunale** si impegna a meglio precisare tali principi nell'ambito della Normativa.

Nerozzi: Disciplina per gli edifici di valore storico e tutelati: si è chiesto di chiarire il disposto (art. 1.3) che permette di modificare con delibera di Consiglio Comunale le categorie di intervento nel recupero dei fabbricati storici; il Comune nelle integrazioni ha dichiarato che la possibilità è data solo per la rettifica di errori materiali, la Regione ribadisce che l'articolo va eliminato in quanto non è necessario un articolo specifico per correggere gli errori materiali.

Al termine del confronto, l'**Amministrazione comunale** si impegna a eliminare l'articolo citato, ritenuto non necessario per la correzione di errori materiali.

Gabrielli in merito agli edifici individuati come incongrui si ritiene che non siano classificabili tali in quanto è necessario abbiano le caratteristiche di detrattori paesaggistici di assoluta evidenza, caratteristiche che non si riscontrano dal materiale inviato in integrazione; si ritiene invece che la Strategia dovrebbe impegnarsi nel cercare le modalità per far sì che nuovi manufatti simili a quelli individuati come incongrui non vengano più realizzati nel territorio comunale. **Campeol** pone l'attenzione sull'edificio abbandonato dell'ex piscina della Mucciatella .

Santacroce chiarisce che i fabbricati che sono stati individuati nella strategia come incongrui lo sono stati sulla base della intervisibilità, però 2 in particolare (ex piscina della Mucciatella e ex sito produttivo Stafor) hanno caratteristiche veramente particolari ed oggettivamente avulse dal contesto. Vengono poi visionate alcune immagini relative agli edifici incongrui, in particolare i fabbricati agricoli posti al margine del capoluogo di Quattro Castella. **Gabrielli** argomenta che un'azienda agricola può costruire un fabbricato analogo nuovo.

Sindaco precisa ed evidenzia alcuni aspetti riguardanti sia l'ex piscina che il sito della ex Stafor, quest'ultimo sito abbandonato a causa della mala gestione imprenditoriale posto in pieno territorio agricolo di pregio, gli edifici abbandonati creano anche problemi di ordine pubblico. Le uniche rifunzionalizzazioni sensate sono quelle tipo sportivo a bassa remunerazione la cui localizzazione in quel luogo diventa particolarmente onerosa. Lo strumento urbanistico era visto come occasione per trovare un incentivo alla rimozione degli edifici abbandonati e decadenti.

Campeol: la Provincia ritiene palesemente incongrui l'ex piscina della Mucciatella e la ex Stafor trovando concorde anche la Regione, mentre per quanto riguarda gli altri edifici la Provincia si allinea alle considerazioni della Regione.

Sindaco, per quanto riguarda l'area della ex Stafor si sono inserite possibilità alternative di trasformazione a centro sportivo privato, **Gabrielli** replica che se si vuole perseguire tale fine si può prevedere nella Strategia la possibilità di trasformare il luogo ad altri usi (non residenziali) tramite accordo operativo.

Al termine del confronto, l'**Amministrazione comunale** prende atto delle posizioni di Regione e Provincia, proponendo di confermare come edificio incongrui il solo edificio della ex piscina della Mucciatella. Per quanto riguarda l'altro edificio di natura non agricola (ex Stafor) si preferisce perseguire la politica di riqualificazione in loco, con riduzione dei volumi e riuso per attività compatibili (ad esempio sportive).

Per gli edifici di natura agricola si auspica comunque di procedere a una loro dismissione e eliminazione, prevedendo interventi di riqualificazione che non richiedano l'utilizzo di quanto previsto dall'art.36 co 5. L'Amministrazione si impegna inoltre a meglio esplicitare gli indirizzi del Piano, per scongiurare riutilizzi degli stessi per usi non coerenti con il territorio rurale ed evitare la possibile proliferazione di ulteriore edificazione agricola in tali contesti.

Nerozzi: riguardo i Beni paesaggistici, dopo aver visionato la documentazione integrata e, in particolare, l'Album Paesaggistico e la Tavola dei Vincoli si evidenzia quanto segue:

- Aree escluse: si condivide l'impostazione generale elaborata dal Comune anche se gli esiti finali della individuazione delle singole aree richiede un ulteriore affinamento da sviluppare prima della approvazione e a tal fine ci rendiamo disponibili alle ulteriori verifiche. Nello specifico precisiamo quanto segue:

- Per tutte le zone "A" (a prescindere dalla loro articolazione in zone di completamento, che di ristrutturazione, che di espansione): possiamo riconoscere l'escludibilità, anche in ragione del fatto che la zona A anche il DM 1444/68 non fornisce indici e/o parametri di densità e copertura.
- Per le zone "B": si condivide la ricognizione effettuata considerando che il Comune propone l'esclusione solo per le zone "B di completamento" e opera la verifica dell'effettivo stato sulla base dei permessi edilizi.
- Per le zone "D": si condivide l'esclusione sulla base del PPA, da completare con la verifica della effettiva realizzazione.
- Per le zone per "attrezzature": l'escludibilità è ammissibile solo se previste all'interno di un PPA e si dimostri che sono state effettivamente realizzate (ad eccezione delle aree a servizio ricomprese nelle categorie delle zone G, ad esempio verde pubblico).
- Inoltre, alla documentazione presentata occorre allegare la verifica del PRG approvato, a conferma dell'attuazione delle previsioni del PRG adottato, così come la verifica dell'attuazione delle previsioni dei PPA.

Da ultimo si precisa che l'Album Paesaggistico andrà adeguatamente aggiornato conformemente alla Tavola dei Vincoli.

Ricognizione dei perimetri dei Beni paesaggistici art.136 del D.lgs 42/2004 (Galassini): prendiamo atto del fatto che il Comune ha deciso di non accogliere la nostra proposta e di mantenere i perimetri conformi al PTCP di Reggio Emilia, più ampi rispetto a quelli definiti dalla Regione e dal MiC nell'ambito dell'adeguamento del PTPR al Codice dei beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004), (RE_ID52, RE_ID53), considerando il procedimento di adeguamento non ancora concluso.

Ricognizione dei Beni paesaggistici art.142 co. 1 lett.b) _ laghi: il materiale contenuto all'interno del documento "Album Paesaggistico", che riporta gli esiti del Progetto Loto, è stato ritenuto sufficiente a dimostrare l'uso irriguo dei laghi, pertanto la Regione ha provveduto a modificare la propria ricognizione delle aree contermini ai laghi soggette a tutela e ha pubblicato l'elaborato aggiornato.

Beni paesaggistici art.142 co. 1 lett. c) _ fiumi: prendiamo atto del fatto che, sia per il torrente Modolena che per il torrente Crostolo, il Comune ha deciso di non accogliere la nostra proposta e di mantenere i perimetri conformi al PTCP di Reggio Emilia, che si discostano da quelli definiti dalla Regione e dal MiC nell'ambito dell'adeguamento del PTPR al Codice dei beni paesaggistici, considerando il procedimento di adeguamento non ancora concluso.

In merito alla determinazione dell'esatta individuazione del Rio Quaresimo, torrente definito di rango europeo e che, come tale, deve essere tutelato dalla sorgente alla foce, si

prende atto che il Comune non ha rinvenuto il catasto storico, richiesto a seguito della riunione del CTS svoltasi in data 20/04/2023 per rivalutare la perimetrazione ad oggi condivisa tra Regione e MiC, ma ancora incerta. Si prende atto del fatto che il Comune ha modificato la perimetrazione assumendo quella ad oggi condivisa dalla Regione e dal MiC nell'ambito dell'adeguamento del PTPR al Codice dei beni paesaggistici. Si evidenzia al Comune la possibilità che tale perimetrazione possa essere modificata, su richiesta della Regione, sia prima dell'approvazione del PUG che dopo, qualora le carte del catasto storico vengano ritrovate.

L'Amministrazione comunale si impegna a perfezionare la documentazione come richiesto.

Campeol – Sostenibilità ambientale parere motivato: il rapporto istruttorio ARPAE – SAC chiude con una prescrizione relativa agli impianti di produzione di energia che richiede l'eliminazione dei riferimenti a diverse normative in quanto le stesse sono oggetto di continuo aggiornamento; relativamente agli impianti di produzione di energia da biomasse la Provincia ritiene che debbano essere trattati come impianti complessi che necessitano di ulteriori requisiti prestazionali desumibili dalla Valsat e dagli esiti dell'analisi servizi ecosistemici.

L'Amministrazione comunale si impegna a perfezionare la documentazione come richiesto.

Avendo concordato i miglioramenti alla disciplina degli interventi diretti sopra citati, sarà necessario lavorare sulle trasformazioni complesse (accordi operativi, articoli 53, piani di iniziativa pubblica) inserire in disciplina - da rinominare in quanto non può essere solo "disciplina degli interventi diretti" - anche il trattamento delle operazioni complesse previste nella strategia al fine di dare loro dignità normativa e miglior gestione attuativa del PUG. Queste trasformazioni dovranno essere previste nella disciplina desumendo target e prestazioni che possono derivare dalla mappatura dei servizi ecosistemici. Cioè fuori dal territorio costruito si devono esplicitare maggiori livelli prestazionali sulla base dei servizi ecosistemici basati sui livelli di criticità e naturalmente per luoghi e dentro si debbono evidenziare i target volti a risolvere le criticità degli ATO.

L'Amministrazione comunale si impegna a integrare la normativa comprendendo anche il trattamento delle trasformazioni complesse.

Tema del Parco di Roncolo, la zona ricompresa tra il parco di Roncolo e il Bianello è stata individuata come area agricola di valore ambientale, dove non sono ammesse nuove costruzioni od ampliamenti. Si ritiene è necessario però ammettere la possibilità di ampliamento ai sensi dell'art. 53 dell'edificio di proprietà della Provincia esistente nel parco per motivazioni di interesse pubblico.

L'Amministrazione comunale si impegna a perfezionare la documentazione come richiesto.

Riguardo al parere geologico-ambientale e di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio reso dalla Dott.ssa Barbara Casoli, acquisito in data 10/07/2023 prot n. 24493; la provincia esprime parere favorevole, con indicazioni in

merito allo specifico approfondimento, peraltro previsto nel PUG adottato (“Relazione di controdeduzione”), finalizzato a valutare l'opportunità del recepimento nel PUG (quantomeno nel Quadro conoscitivo) o, più propriamente, nel piano di protezione civile, delle aree di allagamento individuate nello “Studio idraulico finalizzato alla valutazione qualitativa delle conseguenze del collasso (dam-break) dei rilevati arginali della cassa di espansione in progetto “ prodotto dal Consorzio di Bonifica dell’Emilia Centrale a corredo del progetto per la realizzazione dell’area di laminazione del Rio Enzola e delle relative misure di mitigazione da adottare . Gli esiti di tale valutazione potranno essere concordati con il competente ufficio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Reggio Emilia e con il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Reggio Emilia.

L’Amministrazione comunale prende atto del contributo e sarà cura della A.C. attivarsi in tale senso.

Per quanto riguarda la Valsat il rapporto istruttorio si riferisce ai pareri degli enti ambientali in particolare il parere di ARPAE nel quale si evidenzia che l’analisi acustica si basa su una modellizzazione mentre i dati reali sono maggiori, e che tale questione deve avere riflessi sulle trasformazioni.

Il **Comune** dichiara che non è in grado di fare ora prima dell’approvazione una campagna di misurazione acustica.

Campeol propone di inserire nel piano degli indicatori di risanamento acustico.

Interviene il Dott. **Poli** di ARPAE chiarendo che la richiesta di inserire nel quadro conoscitivo la zonizzazione acustica e il piano di risanamento acustico è stata fatta dopo l’adozione del PUG. Il Comune dovrà aggiornare la classificazione acustica, a seguito di ciò dovrà rilevare le criticità cioè gli accostamenti critici integrando anche con studi e valutazioni delle criticità reali. Questo unito permetterà anche l’inserimento di indicatori di monitoraggio di risanamento acustico.

Santacroce conferma che si inseriranno gli indicatori relativi alle tematiche acustiche proponendo di legare tali questioni al piano di risanamento acustico, **Poli** conferma che la soluzione può essere idonea.

L’Amministrazione comunale si impegna a integrare gli indicatori richiesti e a procedere successivamente all’adeguamento della classificazione acustica

Santacroce comunica inoltre le modifiche che verranno introdotte agli elaborati di PUG derivanti dai pareri degli enti: verranno inserite nella tavola dei vincoli le fasce di rispetto dei canali, l’esatte DPA fornite da Enel; verranno verificate le aree di salvaguardia delle acque per il consumo umano; verrà corretta la tavola 3 per aree di tutela delle acque; il Comune dovrà prendere atto dell’adozione del PAIR e verificare se ci sono ricadute.

Per la Provincia di Reggio Emilia
Anna Campeol

Per la Regione Emilia-Romagna
Roberto Gabrielli

Per il Comune di Quattro Castella
Alberto Olmi

Allegato al verbale:

- elenco elaborati modificati

Allegato al Verbale 4° seduta CUAV PUG del Comune di Quattro Castella

QUADRO CONOSCITIVO (QC)

5. SISTEMA TERRITORIALE CONTEMPORANEO - INDAGINE DEI TESSUTI URBANI

REL.5_All.E. Analisi degli edifici incongrui (nuovo elaborato);

9. STUDIO GEOLOGICO

TAV. 9.1 - Vulnerabilità degli acquiferi - scala 1:10.000;

TAV. 9.2 - Analisi preliminare - Suscettibilità per frane superficiali - scala 1:10.000;

TAV. 9.3 - Analisi preliminare - Fenomeni di instabilità geomorfologica e pericolosità idrogeologica - scala 1:10.000;

TAV. 9.4 – Analisi preliminare. Assetto territoriale - Geomorfologia, Litologia, Acclività e Patrimonio - scala 1:20.000;

TAV. 9.5 - Carta inventario dissesto aggiornamento 2017 - scala 1:10.000;

TAV. 9.6 - Carta inventario delle frane aggiornamento 2021 - scala 1:10.000 (2 Tagli).

VINCOLI

VIN.TAV 1 Tavola dei vincoli naturali, paesaggistici, storici, archeologici e infrastrutturali (scala 1:5000 - 4 Tagli);

VIN.TAV 2 Tavola del dissesto idraulico e idrogeologico (scala 1:5000 - 4 Tagli);

VIN.SCH Scheda dei Vincoli.

ELABORATI PROGETTUALI

PARTE II: Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

SQUEA.REL. Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;

PARTE III: Interventi di conservazione e rigenerazione del patrimonio edilizio e delle attività esistenti attuabili per Intervento Diretto

DID.NTA Disciplina degli interventi diretti;

DID.TAV1 Tavola degli interventi diretti (scala 1:5000, 4 Tagli).

PARTE IV: Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale

VALSAT. - REL ValSAT;

VARIANTE SPECIFICA (ex art. 52 LR 24/2017) al PTCP e PTPR

PUG di Quattro Castella Variante 2023 al PTCP e al PTPR

Carta Inventario del dissesto (PAI – PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L.445/1908)- (scala 1:10.000, 2 Tagli).