



**Comune di Quattro Castella**

Provincia di Reggio Emilia



---

# PIANO URBANISTICO GENERALE

Legge regionale n. 24 del 21.12.2017

---

PARTE I

**Struttura e attuazione del Piano**

elaborato

**SAP.REL**

*Sindaco*  
Alberto Olmi  
*Assessore all'urbanistica, territorio e paesaggio*  
Ivens Chiesi  
*Responsabile Ufficio di Piano*  
Dott.ssa Anna Messina

Progettisti del PUG:  
- MATE Soc.Coop.va  
- Arch. Carlo Santacroce – Progettista responsabile

Documento assunto con delibera G.C. n.101 del 23/12/2021  
Adozione: delibera C.C. n.52 del 10/11/2022  
Approvazione: delibera C.C. n. del / /

---

## INDIRIZZO E SUPERVISIONE PER L'ELABORAZIONE DEL PUG

Sindaco

Alberto Olmi

*Bilancio Finanze e Tributi, Servizi Demografici, Affari generali, Personale e organizzazione, Viabilità, Relazioni Istituzionali e Unione dei Comuni, Assetto istituzionale del Bianello e dei parchi naturalistici, Pari opportunità, Cultura della pace e diritti costituzionali, Protezione Civile*

Assessore al Territorio, vicesindaco

Ivens Chiesi

*Urbanistica, Territorio e Paesaggio – Edilizia Privata – Agricoltura – Sviluppo dell'edilizia sociale e Rigenerazione Urbana – Relazioni con i cittadini*

Altri assessorati

- Sabrina Picchi: *Istruzione – Coesione Sociale, politiche familiari, giovani e solidarietà – Salute, cura, stili di vita e alimentazione*
- Elisa Rinaldini: *Lavori Pubblici e patrimonio comunale - Centri e Parchi Urbani - Ambiente, energia, gestione dei rifiuti*
- Danilo Morini: *Cultura, Tutela, ricerca e valorizzazione dei Beni Storici – Trasporto pubblico – Polizia Municipale e sicurezza – Promozione Turistica- Manifestazioni Matildiche*
- Luca Spagni: *Economia e Lavoro – Sport – Innovazione sociale e tecnologica, comunicazione, città intelligente – Internazionalizzazione e bandi europei*

## STRUTTURA TECNICA

Ufficio di Piano (delibera g.c. n. 71 del 21.10.2021)

- Dott.ssa Anna Messina: *Responsabile Ufficio di Piano*
- Dott.ssa Cristina Colli: *dipendente in servizio presso la Segreteria del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente;*
- Sig. Andrea Viani: *dipendente in servizio presso l'Ufficio Tributi;*
- Dott. Davide Zannoni: *dipendente in servizio presso il Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente;*
- Ing. Davide Giovannini, *Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente*
- Geom. Cristina Luppi, *dipendente in servizio presso il Settore Edilizia Privata, SUAP e Urbanistica.*

Collaboratori amministrativi:

- *Sabina Domenichini, Segreteria amministrativa*
- *Carlotta Montanari, Atti amministrativi e contabili*

Hanno collaborato alle precedenti fasi:

- Per il Comune: Arch. MariaSilvia Boeri che ha ricoperto il ruolo di Responsabile dell'Ufficio di Piano nella fase di adozione e Arch. Saverio Cioce
- Per la Progettazione della ValSAT: dott.For. Giovanni Trentanovi

Progettisti del PUG:

- MATE Soc.Coop.va
- arch. Carlo Santacroce - Progettista responsabile

Gruppo di lavoro MATE

- urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico
- arch. Chiara Biagi - Progettista responsabile
- arch. Rudi Fallaci
- ing. Giuseppe Federzoni
- Andrea Franceschini – Cartografia

Consulenti e progettisti esterni

- Centro Cooperativo di Progettazione di Reggio Emilia, *Redazione del Quadro conoscitivo nella fase di formazione del PSC, anni 2006-2007*
- Dott. James Tirabassi, *Approfondimenti inerenti il patrimonio archeologico e la potenzialità archeologica del territorio*
- Dott. Fabrizio Giorgini – Subsoil, *Aggiornamento dell'inventario del dissesto e microzonazione sismica*
- Dott. Massimo Domenichini, *Studio delle componenti naturali del territorio*
- ARPAE-Sezione di Reggio Emilia, *Servizio sistemi ambientali, Aggiornamento sulla qualità di aria, acqua, magnetismo ed elettromagnetismo*
- Studio Alfa spa, *Aggiornamento su mobilità e inquinamento acustico*

Hanno inoltre contribuito

Progetto LOTO, Indagini storiche e paesaggistiche:

- Arch. Giuliana Motti, Arch. Elisabetta Cavazza, Responsabili del Progetto;
- Gruppo di lavoro Regione Emilia Romagna, Dott. Giancarlo Poli, Dott. Barbara Fucci;
- Consulenti Esterni, Arch. Barbara Marangoni, Geol. Fabrizio Giorgini (Studio SOIExpert), Archeol. James Tirabassi, Dott. Mauro Chiesi (Studio di consulenza ambientale), Dott. Laura Colla (naturalista), Dott. Diego L. Menozzi;
- Comune di Quattro Castella per elaborazioni grafiche, Geom. Daniele Prandi, Geom. Nadir Bonazzi, Arch. Federica Oppi, Barbara Alberini, Andrea Braglia, Fabrizio Borghi, Simone Cocchi, Sabina Domenichini, Rocco Ghielmi, Davide Giovannini, Cristina Luppi, Ermes Lusuardi, Carlotta Montanari, Dalbo Rivi, Davide Zannoni;
- Supporto generale di Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna, Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, Corpo forestale dello Stato – Comando Stazione di Reggio Emilia, Servizio regionale di Valorizzazione e Tutela del Paesaggio, Servizio regionale ai Programmi, Monitoraggio e Valutazione, Provincia di Reggio Emilia - Area Cultura e Valorizzazione del Territorio - Servizio Pianificazione Territoriale ed Ambientale - Sistema Informativo Territoriale Provinciale

Struttura tecnica per la sperimentazione della LR 24/2017:

- Regione Emilia Romagna, Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio, responsabile Arch. Roberto Gabrielli, tecnico di riferimento Ing. Barbara Nerozzi
- Provincia di Reggio Emilia, Servizio Pianificazione Territoriale, dirigente Arch. Anna Maria Campeol, tecnici di riferimento arch. Elena Pastorini

**SOMMARIO**

1. Compiti del Piano Urbanistico Generale.....	5
2. Elaborati e struttura del PUG di quattro Castella .....	5
3. Verifica della coerenza e conformità delle trasformazioni rispetto alla Strategia.....	6
4. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato .....	8



## 1. COMPITI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

In base alla L.R.24/2017, “il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal titolo II della LR 24/2017.”

In particolare il PUG è chiamato a:

- individuare il perimetro del territorio urbanizzato, dettare la disciplina del centro storico e stabilire i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza, ai sensi dell’articolo 32;
- disciplinare gli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato, ai sensi dell’articolo 33;
- definire la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, ai sensi dell’articolo 34;
- disciplinare l’eventuale realizzazione di nuovi insediamenti esterni al territorio urbanizzato, ai sensi dell’articolo 35;
- disciplinare il territorio rurale, ai sensi dell’articolo 36.

## 2. ELABORATI E STRUTTURA DEL PUG DI QUATTRO CASTELLA

L’elaborazione del PUG di Quattro Casella è partita dalla elaborazione del Quadro Conoscitivo, ai sensi degli articoli 22 e 23 della LR 24/2017, e dalla definizione delle Invarianze strutturali:

- “Tavola dei vincoli” e “Scheda dei Vincoli” (articolo 37).
- Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (articolo 32);
- Definizione delle altre invarianze di competenza del PUG, (medesimo articolo 32).

Tali elementi rappresentano riferimenti essenziali e inderogabili per ogni tipo di trasformazione. La Valsat di ciascuno strumento urbanistico o atto negoziale dovrà contenere un apposito capitolo denominato “Verifica di conformità ai vincoli e alle prescrizioni”.

Il quadro conoscitivo, pur avviato precedentemente alla approvazione della LR 24/2017 è stato integrato e modificato per meglio rispondere agli indirizzi e agli obiettivi della nuova pianificazione: nell’ottica della nuova pianificazione, il quadro conoscitivo deve infatti essere strutturato come “una analisi ambientale e territoriale che fornisca una interpretazione funzionale del quadro delle conoscenze, un bilancio e una valutazione dello

stato di fatto del territorio e della città, della loro vulnerabilità e del loro livello di resilienza.”

Per rispondere a tale criterio di analisi del dato conoscitivo ai sensi della nuova legge urbanistica, la Valsat ne ha effettuato l’interpretazione diagnostica, rileggendo la significativa mole di informazioni raccolte e declinandola sulla base dei Servizi Ecosistemici (S.E.) erogati.

Tale valutazione diagnostica ha dapprima condotto, attraverso un processo di Valsat inteso quale contributo diretto e propositivo ai contenuti di PUG, alla definizione degli obiettivi del Piano e, successivamente, alla consequenziale elaborazione della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (articolo 34).

Come indicato all’interno dell’Atto di coordinamento tecnico n.2135/19, che fornisce indicazioni per la elaborazione della Strategia e della Valsat, si è assunta una impostazione che, come si illustrerà nel documento, tiene conto parallelamente:

- di un approccio per sistemi funzionali, che assicura la coerente organizzazione delle strategie tematiche;
- di un approccio per luoghi, che tiene conto delle condizioni locali.

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del Comune di Quattro Castella, oltre a definire gli obiettivi, i criteri e le condizioni generali, per la qualificazione territoriale (articolo 34 comma 1), contiene:

- lo Schema di assetto del territorio urbanizzato (articolo 34 commi 2 e articolo 33 commi 2 e 3), all’interno del quale risultano ricomprese quelle che vengono denominate “Aree di opportunità” di seguito descritte, mentre non vengono individuate “Aree criticità” (come illustrato nel Piano, il Quadro Conoscitivo dimostra, infatti, l’assenza di fenomeni tali da richiedere tale perimetrazione);

la Disciplina delle nuove urbanizzazioni (articolo 35 commi 2 e 3), comprensiva della Griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio rurale (articolo 35 comma 4);

- la definizione delle esigenze e dei criteri in materia di sviluppo dell’Edilizia Residenziale Sociale (articolo 34 comma 3);
- le Azioni per il perseguimento delle esigenze prestazionali, le condizioni di sostenibilità e o fabbisogni specifici individuati dal Piano (articolo 34 comma 5).

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale rappresenta il quadro complessivo all’interno del quale, come illustrato nello specifico elaborato PUG\_SQUEA, dovranno inquadarsi, risultando con essa coerenti, tutte le potenziali trasformazioni del territorio: ciò riguarderà sia le politiche pubbliche (opere pubbliche in senso stretto e progetti di trasformazione a seguito di bandi di finanziamento locale, nazionale o europeo), sia le trasformazioni urbanistiche (che avverranno in alcuni casi per intervento diretto, in altri casi accedendo agli specifici strumenti).

### INTERVENTO DIRETTO

Per intervento diretto, ossia senza dovere ricorrere alla elaborazione di un ulteriore livello pianificatorio, potranno risultare attuabili tutte le trasformazioni che il Piano ammette e dettaglia nella “Disciplina degli interventi edilizi diretti”.

Ai sensi dell’articolo 33 comma 4, vengono disciplinati:

- i mutamenti di destinazione d’uso e le trasformazioni edilizie da promuovere nel centro storico;
- gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato dal Piano;
- gli interventi di qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di costruzione e successiva demolizione, di cui all’articolo 7, comma 4, lettere a) e b).



Rispetto al patrimonio edilizio esistente presente all'interno del territorio urbanizzato, quindi, **la Disciplina per gli interventi diretti norma sia gli interventi conservativi e di qualificazione sugli edifici puntuali** (dalla ristrutturazione edilizia sino alla demolizione e ricostruzione, con incentivo a fini di miglioramento sismico, energetico, ecc.) - articolo 7 co.4 lett.a, **sia gli interventi di riqualificazione molecolare**, che modificano secondo le indicazioni di Piano il contesto, e risultano attuabili con permesso di costruire convenzionato - articolo 7. co. lett.b.

Rispetto al patrimonio edilizio presente all'interno del territorio rurale, la Disciplina per gli interventi diretti norma gli interventi di recupero (articolo 36 commi 1, 2 e 3) e di riqualificazione dell'edificato individuato come "sparso e discontinuo" (prevedendo con l'articolo 36 comma 4, la possibilità di identificare edifici incongrui, di cui incentivare la demolizione - articolo 36 comma 5).

Le norme della Disciplina prevedono, altresì, la possibilità di nuova costruzione, ai soli fini connessi all'attività agricola, nei limiti definiti dal PUG come "non rilevanti": **oltre tale soglia è prevista necessariamente la predisposizione di un Piano di Riqualificazione Aziendale (PRA) che, ne PUG di Quattro Castella vengono associati dalla contestuale elaborazione dei di un Permesso di costruire convenzionato, finalizzato ad assicurare la coerenza con gli obiettivi della Strategia di Piano.**

#### INTERVENTI PER ACCORDI OPERATIVI

Lo strumento dell'Accordo operativo (o del Piano attuativo di iniziativa pubblica) andrà, invece, sempre utilizzato per le trasformazioni che vadano a modifiche l'attuale perimetro del territorio urbanizzato (nuove urbanizzazioni), così come per attuare l'attribuzione del diritto edificatorio compensativo per le già citate politiche di demolizione di edifici non più funzionali in ambito agricolo, siano essi incongrui o meno (articolo 36 comma 5).

Rispetto al territorio urbanizzato (o edificato), per facilitare gli interventi di riqualificazione, il **PUG di Quattro Castella prevede una pluralità di interventi ammissibili, che garantiscono una molteplice graduazione di intensità.** Sarà quindi possibile procedere ad interventi di trasformazione per intervento diretto nei casi in cui lo stesso risulti conforme con le prescrizioni della Disciplina prevista dal PUG, oppure ricorrere all'Accordo operativo (qualora l'intervento esuli da tali previsioni, oppure nel caso in cui il PUG, in considerazione di particolari criticità o strategicità delle aree, abbia necessariamente previsto il ricorso a tale strumento: articolo 7 co.4 lett.c).

Come si evidenzierà in seguito, **gli Accordi operativi dovranno, comunque, sempre risultare conformi e coerenti con le indicazioni contenute nella Strategia della qualità urbana ed ecologica**

**ambientale e dare attuazione alla stessa**, secondo le indicazioni contenute nei seguenti capitoli.

### 3. VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ DELLE TRASFORMAZIONI RISPETTO ALLA STRATEGIA

Come evidenziato, la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico - Ambientale rappresenta il quadro complessivo all'interno del quale devono trovare attuazione tutte le trasformazioni.

**La Strategia del PUG di Quattro Castella è stata costruita in maniera progressiva e parallela alla delimitazione, nella Valsat, dello scenario attuale e di riferimento del territorio comunale** (cap. 1.2.2). Nello specifico le mappe di erogazione dei servizi ecosistemici (cap. 4.1) e l'analisi degli ambiti territoriali omogenei (cap. 4.1.1) hanno rappresentato la 'griglia' sulla base della quale, a scala territoriale e a scala urbana, individuare le azioni specifiche della Strategia. La Strategia del PUG nasce fin da subito in coerenza con le analisi e le evidenze del documento di Valsat.

**Il PUG del Comune di Quattro Castella individua una visione territoriale sintetica e tre strategie di piano** (derivanti dai sistemi funzionali individuati in sede di consultazione preliminare), definite con l'obiettivo di sostanziare tale visione:

- Quattro Castella: paesaggio di identità e cultura;
- Quattro Castella: comunità del buon convivere;
- Quattro Castella: territorio della produzione eco-innovativa.

Queste sono suddivise in alcune politiche, che si concentrano su tematiche localizzate per i diversi ambiti territoriali, a loro volta accompagnate da azioni, che prescrivono indirizzi sempre più puntuali per la realizzazione della Strategia.

Come previsto dall'art. 34 comma 2 della legge urbanistica, è poi sempre compito della Valsat **evidenziare le significative carenze di dotazioni territoriali, infrastrutture e dei servizi pubblici per ambiti urbani omogenei (i 'Luoghi' del PUG).** In tal modo, in coerenza con l'art. 33 comma 3, la Strategia del PUG potrà andare a definire le azioni necessarie al miglioramento della qualità urbana e territoriale. L'identificazione delle criticità e dei valori ha considerato principalmente:

- le infrastrutture per la mobilità (presenza di marciapiedi e spazi ciclo-pedonali);
- il tessuto edilizio (efficienza sismica ed energetica);
- le dotazioni pubbliche (aree di verde pubblico e attrezzature sportive).

**Il quadro che si è presentato ha reso possibile accorpate porzioni di territorio secondo i seguenti alcuni criteri guida che hanno portato alla identificazione di sei 'luoghi' di progetto:**

1. Quattro Castella, lungo il corso dell'Enzola e del Quaresimo;
2. Quattro Castella - Roncolo;
3. Salvarano – Montecavolo;
4. Montecavolo – Orologia;
5. Puianello – Boschi – Forche;
6. Salvarano – Bedogno – Rubbianino.

**Gli obiettivi definiti dalla Strategia hanno quindi trovato recepimento all'interno delle Norme relative alla "Disciplina delle trasformazioni" e nelle cartografie che regolano la "Disciplina degli interventi diretti", la cui coerenza è stata verificata nel cap. 6.3 della Valsat in un processo a cascata "Strategia – Disciplina", che passa attraverso la definizione di target e prestazioni per ciascuna azione di PUG.**

Come previsto dalla LR24/17, che come noto non riveste carattere conformativo, viene inoltre prevista la possibilità di avviare numerose trasformazioni i cui contenuti andranno definiti in una successiva fase "operativa": la coerenza tra tali previsioni e le Strategie di Piano andrà verificata in tale fase, sulla base delle specifiche metodologie e indicazioni definite in sede di PUG.

In base all'articolo 26 della LR 24/2017, in particolare, definisce compiti e limiti degli Accordi operativi (e dei Piani attuativi di iniziativa pubblica), che hanno come compito precipuo l'attribuzione dei diritti edificatori nelle aree e negli interventi non attuabili per intervento diretto, stabilendo relativamente ad essi *"il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione."*

Gli Accordi devono altresì assicurare *"la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologica ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica."*

La componente strategica del PUG può fornire quindi, relativamente a tali competenze, solo *"riferimenti di massima circa l'assetto insediati del territorio comunale"*, restando comunque all'Accordo il compito di definire la *"puntuale definizione e specificazione"* degli stessi (articolo 24 – *"Riparto delle funzioni pianificatorie secondo il principio di competenza"*).

In base al comma 7 dell'articolo 38, le proposte di Accordo, oltre a dovere risultare di "interesse pubblico", dovranno risultare sempre conformi:

- alla pianificazione territoriale e settoriale vigente;
- alla Strategie per la Qualità urbana ed Ecologica Ambientale e, nello specifico, alle indicazioni che la stessa fornisca sulla base dei compiti assegnatigli dalla legge.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, in particolare, avendo dapprima supportato e poi valutato il PUG, rappresenta l'elemento chiave per la valutazione della coerenza/sostenibilità delle proposte presentate. **Valsat e Strategia insieme definiscono infatti "condizionalità" alla trasformazione sostenibile della città e del suo territorio (periurbano ed extraurbano): una serie di requisiti il cui rispetto "da parte del piano" e della sua attuazione (accordi operativi), è condizione necessaria per la sostenibilità ambientale, sociale ed economica"**<sup>1</sup>.

In particolare la VALSAT del PUG di Quattro Castella non prende in considerazione solo le proposte di Accordo Operativo per la sola definizione di target e prestazioni, ma anche tutta quella serie di tipologie di trasformazioni che possono essere coinvolte nell'attuazione dell'azione di piano, ossia:

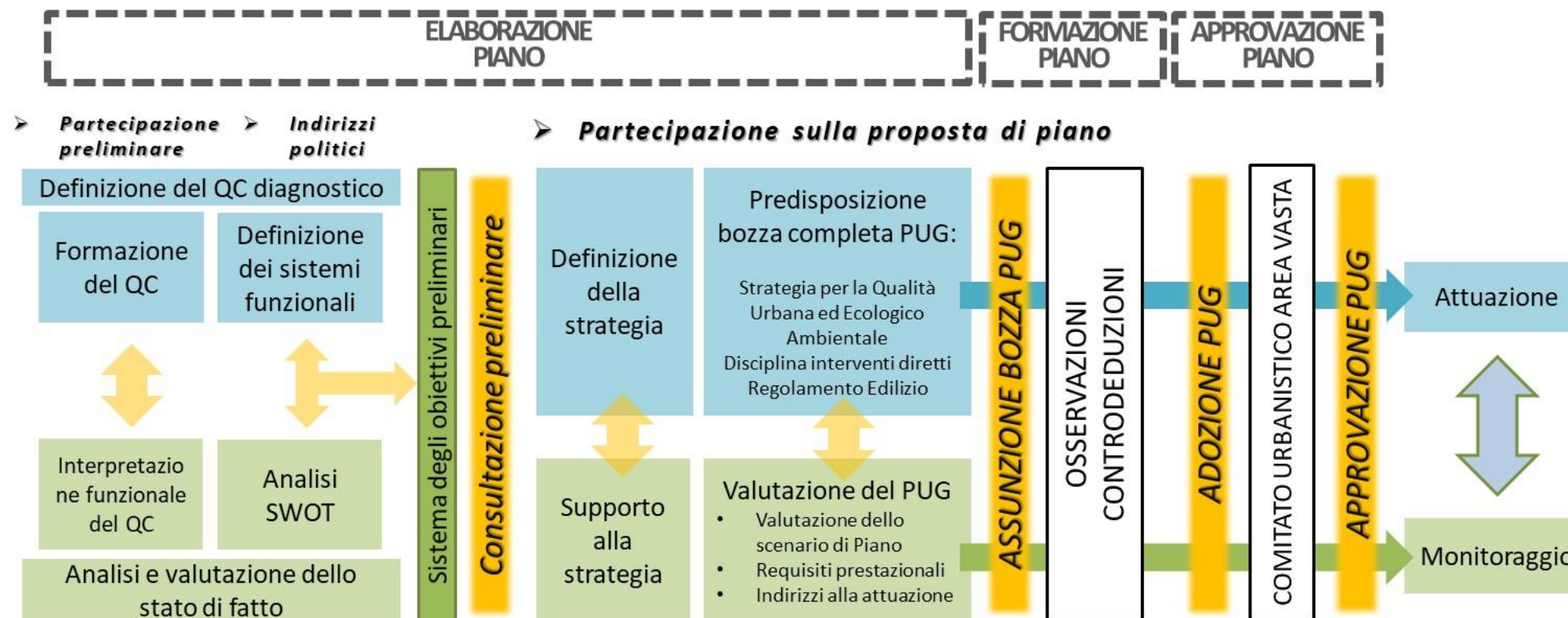
- progetto pubblico (PP);

- procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 (PU);
- permesso di costruire convenzionato (PCC) nel territorio rurale.

In tale processo, la Valsat (Allegato 2) considera anche le possibili sinergie con i vigenti strumenti pianificatori di settore e la possibilità di aderire a strumenti di finanziamento, che possono concorrere all'attuazione delle strategie di piano.

Il Piano di monitoraggio stesso del PUG è intimamente legato all'impostazione del PUG-Valsat; esso infatti è articolato su due assi, paralleli e complementari: il primo (cap. 7.1 'Valutazione e controllo delle trasformazioni strategiche'), è finalizzato a monitorare e pre-valutare gli interventi attuativi che si presenteranno; il secondo (cap. 7.2), il monitoraggio continuo, presenta un set di indicatori comune e integrato anche agli altri strumenti di pianificazione con cui deve interagire, in modo da mettere in grado l'amministrazione di coordinare i propri piani e programmi e di dialogare con altri livelli di governo del territorio.

Il seguente schema riassume il processo di PUG (in azzurro) – Valsat (in verde) che ha portato alla delineazione della Strategia di Piano.



<sup>1</sup> Regione Emilia Romagna – "Valutare la rigenerazione urbana" a cura di Gabriele Bollini, Eliot Laniardo e Maria Rosa Vittadini

## 4. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito a partire dalla definizione contenuta nella legge regionale (L.R.24/17), riportata all'interno dell'articolo 32, cui si rimanda per una lettura completa.

La L.R.24/17 detta una precisa definizione di ciò che possa essere ricompreso o meno nel territorio urbanizzato. Tuttavia, tale definizione di legge deve naturalmente essere oggetto di interpretazione in sede pianificatoria.

In tale necessaria elaborazione si è tenuto conto di alcuni obiettivi progettuali emersi fin dalle prime fasi nella elaborazione del PUG di Quattro Castella, tra cui si citano:

- Il rafforzamento e la ridefinizione, in alcuni casi, del limite tra le aree urbanizzate ed il contesto extraurbano;
- I progetti di rafforzamento della infrastruttura verde e blu, anche quale elemento di connessione tra le aree urbane ed il territorio circostante;
- La salvaguardia e il mantenimento delle discontinuità insediative esistenti, in particolare laddove queste possano svolgere una funzione di riconnessione ecologica;
- La riqualificazione di tutti i tessuti edificati, con priorità per quelli ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato.

Un particolare tema di riflessione è stato necessario laddove il disposto normativo fa riferimento all'individuazione delle "aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva".

Rispetto a tale tematica, il **primo tema** affrontato ha riguardato la individuazione dei "nuclei minimi", rispetto ai quali individuare tale continuità insediativa. Si tratta della prima azione condotta insieme alla Amministrazione.

Oltre alla naturale individuazione dei **tre nuclei portanti del territorio comunale** (Quattro Castella-Roncolo, Montecavolo-Orologia, Puaianello-Boschi-Le Forche), sono stati riconosciuti come territorio urbanizzato i **centri di Rubbianino, Salvarano e Bedogno** (in qualità di presidi del territorio collinare e di pianura).

A parte tali centri, si sono quindi esclusi dal perimetro del territorio urbanizzato gli ulteriori insediamenti, più o meno aggregati, che, anche laddove eventualmente zonizzati dal vecchio Piano, non presentassero sufficienti caratteri di urbanità<sup>2</sup>. (Case Valle, Bergonzano, Scampate)

<sup>2</sup> Oltre ai centri citati, vengono esclusivamente classificati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato un paio di porzioni marginali, poste al

Il **secondo tema** ha riguardato invece il tema della "continuità insediativa", che richiede ovviamente una coerente declinazione pianificatoria.

In un contesto regionale caratterizzato da un importante fenomeno di dispersione insediativa, si tratta di una tematica spesso non facilmente risolvibile. Nel caso di Quattro Castella, non sono al contrario emerse particolari problematiche, grazie ad uno strumento pianificatorio che aveva, quasi sempre, già nettamente individuato quali aree consolidate i soli ambiti effettivamente ricompresi nell'edificato continuo. Nello specifico, si è in sostanza trattato di fatto di verificare le sole **zone definite "verde privato" dal precedente PRG**: all'interno di tale zonizzazione è stato necessario distinguere le porzioni effettivamente ricomprese in una continuità insediativa sufficientemente densa (il classico verde privato intercluso), dalle porzioni marginali e di frangia, che devono essere escluse dal territorio urbanizzato ai sensi della legge<sup>3</sup> e che, comunque, appare necessario escludere al fine di contenere il fenomeno della dispersione insediativa e per limitare i rischi di saldatura delle discontinuità insediative.

Effettuando un raffronto tra la perimetrazione proposta e la classificazione ereditata dal precedente Piano si vedrà inoltre come, oltre a ciò, si sia agito "in riduzione" su alcune **puntuali propaggini delle aree edificate che siano risultate incongrue**, in quanto localizzate in aree di particolare pregio ambientale o di particolare valore (ad esempio per il perseguimento delle politiche di infrastrutturazione verde/blu e di mantenimento della discontinuità insediativa). (via Valentini Puaianello – ex piscina Muciatella, via Venezia Montecavolo, via Caravaggio, via Gandini a Montecavolo)

Al contrario si potrà verificare come si sia ritenuto di **ricomprendere nel perimetro del territorio urbanizzato insediamenti prima esterni alla zonizzazione urbana del PRG**. Si tratta di insediamenti di origine per lo più rurale, oggi dismessi o parzialmente utilizzati, contigui alle aree edificate ed anche: per favorire un loro recupero è apparso possibile e opportuno ricomprendere tali ambiti, caratterizzati da oggettiva continuità con l'insediamento urbano, all'interno nella nuova perimetrazione di territorio urbanizzato. (Salvarano)

---

confine con il Capoluogo, in quanto propaggini di più ampi insediamenti posti nel territorio di Reggio Emilia (Panperduto ed edificazione lungo via San Felice)

<sup>3</sup> Si ricorda come la stessa L.R.24/17, all'articolo 32, chiarisca che "Non fanno parte del territorio urbanizzato:

a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;

b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento; [...]"

Sono infine state **inserite nel perimetro del territorio urbanizzato due grandi aree verdi di proprietà comunale**, una localizzata a Montecavolo e l'altra a Boschi, in entrambi i casi in prossimità dei rispettivi plessi scolastici: si tratta di aree interne o strettamente continue all'edificato, che non necessitano di urbanizzazioni, e che rappresentano importanti elementi per la costruzione della Strategia urbana dei due centri abitati.

In **conclusione**, come evidenziato, la definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della nuova Legge urbanistica regionale ha tenuto conto della precedente classificazione urbanistica ma non l'ha pedissequamente ricalcata, dovendo rispondere ad una definizione differente e a differenti obiettivi, sia del Piano, sia derivanti dalla Legge stessa (in primo luogo di contenimento del consumo di suolo e riduzione della dispersione insediativa).

Si ricorda comunque che, indipendentemente dalla perimetrazione operata dal PUG, risulta in ogni caso legittimo tutto ciò che è stato edificato sulla base degli strumenti urbanistici pre-vigenti, agendo la nuova perimetrazione prioritariamente sulle possibilità di riqualificazione/ampliamento/trasformazione dell'esistente.

Il perimetro del territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della L.R.24/17 (31/12/2017, predisposto sulla base di tali criteri, corrisponde a una estensione di **circa 443 ettari** (art.6 co 1 L.R. 24/2017).

La quota complessiva del 3% di suolo ammissibile ai sensi dell'art.6 della L.R. 24/2017 risulta quindi pari a **circa 13 ettari**.

Poiché, come evidenziato, nel corso del periodo transitorio di applicazione della Legge urbanistica regionale non si è registrato il convenzionamento di nessuna nuova previsione, tale perimetro coincide con il perimetro del Territorio urbanizzato alla data di assunzione del PUG (art.32 L.R. 24/2017).