

Pratica n. 9604/2022

**Provincia di Reggio Emilia**  
Servizio Pianificazione Territoriale  
Piazza Gioberti n. 4  
42121 Reggio Emilia  
PEC: [provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it](mailto:provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it)

**OGGETTO: Verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “PR 17 ex Scuole Elementari di Puianello” in variante al PRG del Comune di Quattro Castella adottato con DCC n. 69 del 23/12/2021 – rapporto istruttorio**

Viste le disposizioni normative in tema di valutazione ambientale di piani e programmi:

- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, Parte seconda, in tema di valutazione ambientale di piani e programmi;
- Legge Regionale n. 20/2000 e Legge Regionale n. 24/2017 in tema di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani urbanistici comunali.

Visto l'art. 15 comma 5 della Legge Regionale n. 13/2015 si trasmette il seguente Rapporto istruttorio.

#### RAPPORTO ISTRUTTORIO

Visti gli elaborati costitutivi del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “PR 17 ex Scuole Elementari di Puianello” in variante al PRG del Comune di Quattro Castella adottato con DCC n. 69 del 23/12/2021, comprensivi del Rapporto ambientale preliminare ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, trasmessi dal Comune di Quattro Castella con nota prot. n. 1845 del 09/02/2022, acquisiti agli atti al prot. n. PG/2022/21049 del 09/02/2022.

Viste le integrazioni trasmesse dal Comune di Quattro Castella con nota prot. n. 6275 del 03/05/2022, acquisite agli atti al prot. n. PG/2022/73483 del 03/05/2022, comprensive dei pareri degli Enti.

---

**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Area Autorizzazioni e Concessioni Ovest**

**Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia**

piazza Gioberti, 4 - 42121 Reggio Emilia | tel 0522.336011 | re-urp@arpae.it | pec: aooe@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po, 5 - 40139 Bologna | tel 051.6223811 | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Considerato che dal Rapporto ambientale preliminare e dagli elaborati del Piano di Recupero emerge che:

Il Piano di recupero PR17 riguarda l'area interessata dal fabbricato delle ex scuole di Puianello, posta nel centro abitato tra via Menozzi (SP 21) e via Valentini, individuata dal PRG vigente come Zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico edilizia soggetta a Piano di Recupero disciplinata dall'Art. 20.5 delle Norme Tecniche di Attuazione; l'area di intervento è compresa all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Roncolo-Montecavolo di cui al DM 1/8/1985 ed è tutelato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;

si prevede la demolizione del fabbricato delle ex scuole elementari e la realizzazione, mediante riorganizzazione planimetrica dell'area, di un intervento a carattere residenziale composto da tre fabbricati con 11 unità abitative, con altezza massima dei fabbricati pari a 11,50 metri e 3 piani fuori terra; l'accesso carraio è previsto da via Valentin, lungo la quale sono individuati i parcheggi pubblici (12 posti auto); si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo collegamento ciclopedonale di connessione tra l'area di progetto e l'intorno circostante e allargamento dell'incrocio tra via Menozzi e via Valentini al fine di garantire maggiore visibilità e maggiore sicurezza stradale; le integrazioni documentali presentate dal Comune di Quattro Castella in data 03/05/2022 sono comprensive di Piano delle demolizioni;

gli aspetti di Variante al PRG riguardano:

- l'eliminazione delle schede grafiche meta-progettuali per la trasformazione dell'area inserite nel PRG nel 2013, che prevedevano la demolizione delle strutture ex scolastiche esistenti e la costruzione di fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale;
- la modifica dell'art. 20.5 relativo alla Zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico edilizia con specifico riferimento al PR17 (comma 7); si prevede la stessa volumetria ammessa dal PRG vigente, pari a 3.660 mc, introducendo la possibilità eventualmente di destinare il 49% massimo della volumetria non solo ad usi commerciali-direzionali, come già previsto, ma anche a piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, studi professionali e ambulatoriali;

negli elaborati si evidenzia che nell'area sono presenti tutte le reti tecnologiche; in particolare per le reti fognarie si prevede la realizzazione di reti separate per le acque bianche e le acque nere con recapito nel collettore pubblico acque miste posto lungo via Menozzi;

con riferimento agli aspetti energetici ed al consumo di risorse, nel Rapporto ambientale preliminare si evidenzia che l'intero sistema edificio-impianto sarà realizzato per minimizzare i consumi energetici e l'impatto ambientale, si prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico

in copertura (Tavola 08); il progetto prevede inoltre la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde;

nella documentazione integrativa è stata presentata la valutazione previsionale di clima acustico condotta con misurazioni settimanali dei livelli di pressione sonora - più estese nel tempo rispetto a quanto contenuto nella documentazione iniziale - nella quale sulla base dei dati ottenuti dalle misurazioni fonometriche e delle successive elaborazioni si attesta il rispetto dei limiti di immissione di Classe IV "aree di intensa attività umana", pari a 65 dBA diurni e 55 dBA notturni, e della fascia di pertinenza stradale, secondo quanto previsto dalla zonizzazione acustica comunale.

Visti gli allegati pareri di:

Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/0072896 del 02/05/2022, ad esito favorevole;

Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2022/0023724 del 19/02/2022, ad esito favorevole condizionato a quanto segue;

*"1. considerata la previsione progettuale di demolire il fabbricato esistente (ex scuola elementare) nell'area in oggetto, si dovranno adottare i seguenti provvedimenti:*

*- dovrà essere trasmessa all'Amm.ne Comunale una relazione dettagliata che descriva le modalità ed i tempi necessari per la demolizione del fabbricato, i macchinari utilizzati e gli accorgimenti previsti per ridurre l'impatto delle attività di cantiere (emissioni di polveri e di rumore);*

*- l'eventuale presenza di amianto comporterà la presentazione ai Servizi competenti del piano di bonifica previsto dalla Legge 277/91;*

*- le fognature e le canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente svuotate e disinfettate;*

*2. 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";*

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 8852 del 05/04/2022; parere espresso in riferimento agli aspetti di tutela paesaggistica ad esito favorevole; nel parere si precisa che l'attuazione degli interventi dovrà essere sottoposta preventivamente ad autorizzazione paesaggistica, come previsto dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004;

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 10654 del 26/04/2022; parere espresso in riferimento agli aspetti di tutela archeologica favorevole con prescrizione che gli interventi comportanti scavi nel sottosuolo vengano eseguiti sotto il controllo archeologico continuativo.

Tutto ciò premesso, esaminati gli elaborati non si prevedono effetti negativi significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato "PR 17 ex Scuole Elementari di Puianello" in variante al PRG del Comune di Quattro Castella adottato con DCC n. 69 del 23/12/2021, a condizione che sia rispettato quanto segue:

1. dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di:
  - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2022/0023724 del 19/02/2022;
  - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 10654 del 26/04/2022;
2. nelle successive fasi di progettazione si chiede di adottare opportune soluzioni progettuali del verde affinché il parcheggio pubblico posto sul fronte est lungo via Valentini risulti adeguatamente alberato e ombreggiato;
3. 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.

La Dirigente  
del Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia  
(D.ssa Valentina Beltrame)  
firmato digitalmente

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005