

**DECRETO DEL PRESIDENTE  
N. 78 DEL 15/06/2026**

**OGGETTO**

PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 C. 1 LETT. A) LR 24/2017 "UNA COMUNITA' BIODIVERSA - RIGENERAZIONE DEL CENTRO URBANO DI QUATTRO CASTELLA" - ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE - ART. 53, COMMA 4, LETTERA D) LR 24/2017 E PARERE ART. 5 DELLA LEGGE 19/2008

## IL PRESIDENTE

Premesso che:

- il Comune di Quattro Castella ha trasmesso gli elaborati del procedimento unico in oggetto, unitamente alla convocazione della Conferenza di Servizi di cui al comma 3 art. 53 della LR 24/2017, atti pervenuti a questa Provincia in data 03/03/2026 prot. 6244;
- la Conferenza dei Servizi si è riunita il 12/03/2026 in modalità sincrona tramite videoconferenza. Nell'ambito della conferenza la Provincia di Reggio Emilia ed altri Enti partecipanti hanno richiesto chiarimenti ed integrazioni tecnico-documentali in ordine agli elaborati oggetto della Conferenza;
- con nota agli atti prot. 16803 del 01/06/2026 il Comune ha comunicato che sono pervenute le integrazioni richieste ed ha contestualmente convocato la seconda seduta della Conferenza di servizi;
- la seconda seduta Conferenza dei Servizi si è riunita il 09/06/2026 in modalità sincrona tramite videoconferenza. Nell'ambito della conferenza sono state illustrate le integrazioni pervenute e i pareri acquisiti;
- con note pervenute il 25/03/2026 prot. 8858 e il 11/06/2026 prot. 18093 sono stati trasmessi i verbali delle sedute di conferenza dei servizi del 12 marzo e del 9 giugno;
- gli elaborati di progetto e di variante urbanistica sono stati depositati, ai sensi dell'art. 53, comma 6 della L.R. n. 24/2017, contemporaneamente alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT n. 54 del 11/03/2026 e all'Albo pretorio online, a partire dal giorno 11.03.2026 per 60 giorni consecutivi;
- con nota agli atti prot. 17727 del 09/06/2026 il Comune ha comunicato che durante il periodo di pubblicazione e deposito degli atti non sono pervenute osservazioni ed ha contestualmente trasmesso i pareri degli Enti convocati alla conferenza di servizi nonché le osservazioni d'ufficio;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'arch. Maria Giuseppina Vetrone che ha predisposto l'istruttoria del procedimento unico in esame;

Constatato che:

- oggetto del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera a) della LR n. 24/2017 è il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione un intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana in Comune di Quattro Castella. L'intervento è proposto dal Comune di Quattro Castella nell'ambito di un finanziamento regionale per la riqualificazione urbana degli spazi pubblici;
- il progetto interessa un'area centrale del capoluogo, compresa tra Piazza Dante Alighieri, Via Giovanni Pascoli e il nuovo polo scolastico in fase di costruzione. L'intervento si colloca in un contesto urbano in cui insistono funzioni pubbliche, scolastiche, sociali e commerciali, tra cui il Municipio, la Biblioteca, il centro sociale per anziani e le attività economiche del centro e nasce con l'obiettivo di riqualificare uno spazio frammentato, poco accessibile e in parte degradato. Lo stato attuale evidenzia diffuse criticità sotto il profilo urbanistico, funzionale e ambientale, riconducibili in particolare alla scarsa permeabilità dei suoli, alla presenza di barriere architettoniche, alla discontinuità dei collegamenti tra le diverse parti del comparto e alla permanenza di elementi edilizi e infrastrutturali poco coerenti con il

- contesto urbano di pregio in cui l'area si colloca;
- il progetto prevede la demolizione di manufatti incongrui o degradati, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei parcheggi, il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclopeditoni, l'aumento degli spazi verdi e delle superfici permeabili, la realizzazione di nuove connessioni lente e sicure, la realizzazione di una struttura con funzione pubblica di spazio socio-culturale e didattico;
  - è altresì prevista la realizzazione di un insieme di interventi mirati a ridurre il grado di impermeabilizzazione e a migliorare la capacità del comparto di assorbire e regolare le acque di pioggia;
  - per la realizzazione dell'intervento è prevista l'espropriazione di porzioni di aree di proprietà privata a destinazione residenziale la cui inclusione nel progetto mediante procedura espropriativa è funzionale alla riduzione del consumo di suolo e alla trasformazione dell'area in infrastruttura verde pubblica, nonché alla realizzazione della connessione ciclopeditona strategica tra Via Pascoli e Via C. Prampolini;
  - l'area di intervento interessa ambiti classificati dal PUG vigente come "Attrezzature e spazi collettivi" "Spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi", "LR-Lotti residui derivanti dalla pianificazione previgente confermati dal PUG", "R1-Portioni urbane residenziali e miste localizzate in ambiti urbani", "Assi stradali da salvaguardare". Parte dell'area ricade altresì nel perimetro del centro storico. Trattasi di uno spazio pubblico non ospitante funzioni storicamente rilevanti da salvaguardare, attualmente degradato, che sarà oggetto di riqualificazione e ospiterà il nuovo edificio "Serra armonica" destinato alla pubblica fruizione come spazio socio-culturale e didattico;
  - Il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 comprende l'approvazione del progetto di opera pubblica in variante allo strumento urbanistico vigente, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera di interesse pubblico e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di porzioni di aree di proprietà privata, funzionali al progetto, come identificate nell'elaborato di Piano particellare;
  - La variante urbanistica interessa parte dei mappali 407 e 463 del foglio 22 che saranno oggetto delle seguenti modifiche:
    - 1 - La porzione del mappale 407 oggetto di esproprio sarà classificata come "Attrezzature e spazi collettivi-Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi" mentre tutta la porzione di mappale non oggetto di esproprio confermerà l'attuale zonizzazione "R1 Porzioni urbane residenziali localizzate in ambiti urbani", che sarà estesa anche alla piccola porzione del mappale 407 non oggetto di esproprio, oggi classificata come "Attrezzature e spazi collettivi-parcheggi pubblici";
    - 2 - il mappale 463 attualmente classificato come "LR-lotti residui derivanti dalla pianificazione previgente confermati dal PUG", e "R1- Porzioni urbane residenziali localizzate in ambiti urbani" sarà riclassificato come "Attrezzature e spazi collettivi - Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi", con contestuale eliminazione della residua potenzialità edificatoria non coerente rispetto al disegno di rigenerazione;

Constatato inoltre che dal Rapporto ambientale allegato al progetto si evidenzia che:

- dal punto di vista urbanistico l'intervento si sviluppa interamente nel territorio urbanizzato, non comporta espansioni esterne e si inserisce nelle strategie comunali di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo, aumento del verde, rafforzamento della mobilità sostenibile e miglioramento della qualità ecologico-ambientale;
- per quanto riguarda la **mobilità**, il progetto mira a rendere più sicuri e continui gli

spostamenti a piedi e in bicicletta, soprattutto tra il centro, la scuola e i servizi pubblici. Sono previste una grande area pedonale protetta, nuovi collegamenti ciclopedonali, un asse lento tra Via Pascoli e Via C. Prampolini, una riorganizzazione complessiva degli spazi aperti e dei parcheggi. Le analisi effettuate evidenziano che non si determinano aggravamenti significativi della circolazione. Particolare attenzione sarà rivolta anche alla fase di cantiere con la predisposizione di misure di mitigazione quali la delimitazione invalicabile del cantiere, la separazione tra accessi pedonali e carrabili, la presenza di movieri durante le manovre, l'organizzazione interna dei percorsi con velocità a passo d'uomo e la programmazione delle forniture fuori dagli orari di ingresso e uscita della scuola, in modo da ridurre le interferenze con studenti, residenti e attività presenti nell'area;

- con riferimento al **rumore**, la situazione attuale è influenzata soprattutto dal traffico locale, dalla presenza delle aree di sosta e dalla compresenza di funzioni residenziali, scolastiche e pubbliche. Il progetto non viene giudicato peggiorativo sotto il profilo acustico e introduce anzi elementi di mitigazione grazie alla riorganizzazione dei flussi, alla riduzione della pressione veicolare percepita nelle aree più sensibili e alla maggiore distinzione tra spazi di transito e spazi di permanenza. Le attenzioni maggiori riguardano la fase di cantiere, in particolare le demolizioni, la rimozione delle pavimentazioni e i movimenti dei mezzi meccanici. Durante tale fase, per contenere il disturbo, sono previsti la programmazione delle lavorazioni più rumorose nelle fasce orarie meno sensibili, la limitazione degli orari di cantiere, l'uso di barriere per ridurre la propagazione del rumore e, se necessario, il ricorso alle procedure di deroga per attività temporanee rumorose;
- per la **qualità dell'aria**, si rileva che il progetto non introduce nuove sorgenti emissive significative in fase di esercizio. L'intervento è orientato soprattutto a migliorare la qualità complessiva dello spazio urbano attraverso un incremento delle aree verdi, una riduzione delle superfici asfaltate e una migliore organizzazione della mobilità. Le simulazioni di ricaduta degli inquinanti effettuate mostrano un quadro compatibile con i limiti considerati nell'analisi, mentre gli impatti più delicati sono associati al cantiere, in particolare alle demolizioni, alla fresatura, alla movimentazione terre e al transito dei mezzi d'opera. Le misure di mitigazione previste per il cantiere consistono quindi nella bagnatura delle aree di cantiere per limitare la dispersione delle polveri, nell'utilizzo di mezzi d'opera a basse emissioni;
- sotto il profilo del **microclima**, uno degli effetti più positivi attesi riguarda la riduzione del surriscaldamento estivo e il miglioramento del comfort degli spazi aperti. Il progetto prevede infatti la sostituzione di parte delle superfici asfaltate con aree verdi, rain garden, aiuole filtranti e pavimentazioni drenanti, oltre all'inserimento di nuove alberature su una superficie verde complessiva di oltre 4.000 metri quadrati;
- per il **profilo idrico e idraulico**, la situazione attuale è resa più critica dalla forte presenza di superfici sigillate, che limitano l'infiltrazione dell'acqua piovana. La proposta progettuale riduce l'impermeabilizzazione, aumenta le superfici drenanti e non determina aggravio della portata del reticolo idrografico. Attenzione sarà prestata alla tutela qualitativa della falda e delle acque durante il cantiere e nelle lavorazioni che possono coinvolgere terreno e acque sotterranee, adottando idonee misure di prevenzione e gestione per evitare contaminazioni del suolo, della falda e del reticolo idrografico;
- dal punto di vista della **biopotenzialità e della biodiversità urbana**, l'intervento è orientato a trasformare un comparto oggi in parte asfaltato e povero di qualità

ecologica in un sistema più equilibrato, verde e permeabile. La demolizione dei manufatti incongrui, l'eliminazione di una residua potenzialità edificatoria privata, l'inserimento di nuove alberature e la realizzazione di aree verdi pubbliche rappresentano le principali misure di compensazione e miglioramento;

- per quanto riguarda la **componente energetica e climatica**, il progetto integra soluzioni orientate alla riduzione dei consumi e delle emissioni climalteranti. Sono previsti impianti elettrici per la nuova serra, l'illuminazione del nuovo percorso ciclo-pedonale e un impianto fotovoltaico da 4,550 kW a servizio della serra. Inoltre, la nuova aula didattica è progettata come edificio NZEB, con involucro ad alte prestazioni, impianti completamente elettrici, pompe di calore, ventilazione meccanica controllata ad alta efficienza e fotovoltaico in copertura;
- nel complesso, si esprime un giudizio favorevole sulla sostenibilità ambientale e territoriale della proposta. In fase di esercizio, il progetto viene valutato come migliorativo, grazie all'aumento del verde, alla riduzione delle superfici impermeabili, al miglioramento del microclima, alla riqualificazione degli spazi pubblici, alla maggiore sicurezza dei percorsi e alle soluzioni energetiche più efficienti. Gli impatti potenziali ritenuti più sensibili riguardano soprattutto la fase di cantiere, di natura temporanea e gestibili attraverso le misure organizzative, tecniche e gestionali previste;
- è infine prevista una fase di **monitoraggio post operam**, utile a verificare nel tempo i risultati reali dell'intervento e introdurre eventuali ulteriori adattamenti o interventi correttivi. In particolare, il monitoraggio potrà riguardare la qualificazione del microclima locale e l'efficacia delle sistemazioni a verde, il contenimento degli impatti acustici, la qualità della fruizione degli spazi pubblici e della mobilità, la qualità dell'aria;

ATTESO che:

- la Provincia, ai sensi dell'art. 19 comma 3 della LR 24/2017, è l'autorità competente per la valutazione ambientale degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni;
- ai sensi dell'art. 53, comma 4, lettera d) della LR 24/2017, l'autorità competente per la valutazione ambientale esprime il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale delle varianti nell'ambito della conferenza dei servizi;
- come disposto dall'art. 5 della LR 19/2008, la verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale viene espletata nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso, comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico;
- la Provincia, come gli altri soggetti pubblici e privati, ha la facoltà di formulare osservazioni e proposte;

VISTI:

- il parere della Dott. Barbara Casoli responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data

12/06/2026 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, ad esito favorevole ferme restando le indicazioni e le prescrizioni contenute nella documentazione geologica presentata e fatti salvi gli esiti dei necessari approfondimenti geologici, geotecnici e sismici previsti dalla normativa per la fase di progettazione esecutiva;

- i seguenti pareri rilasciati nell'ambito del procedimento:
  - **ARPAE**, Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, prot. n. 0103656.U del 08/06/2026; parere nel quale sono state considerate in particolare le componenti acque e permeabilità esprimendo parere favorevole a condizione che venga predisposto un piano di manutenzione ordinaria che garantisca il funzionamento efficiente del sistema di drenaggio delle acque meteoriche e raccomandando per la fase di cantiere il rispetto della normativa ambientale vigente in materia di terre e rocce da scavo, rumore ed emissioni diffuse in atmosfera;
  - **AUSL** Reggio Emilia, dipartimento di Sanità Pubblica, prot. n° 2026/0077054 del 18/05/2026, ad esito favorevole a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:
    - 1. dovranno essere installati sistemi di sicurezza integrati nell'edificio denominato "Serra", al fine di garantire un accesso e una manutenzione dell'impianto fotovoltaico in condizioni di sicurezza. Qualora ciò non risulti tecnicamente possibile, dovranno essere individuate e descritte idonee attrezzature e procedure operative atte a consentire l'esecuzione delle suddette attività in sicurezza;
    - 2. per la struttura adibita ad "Aula" dovrà altresì essere garantito un accesso sicuro alla relativa copertura;
  - **Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale**, n. 2026U0006684 del 10.06.2026; parere favorevole di compatibilità idraulica ai sensi della DGR 1300/2016, considerando il significativo miglioramento delle condizioni di gestione delle acque meteoriche rispetto allo stato attuale mediante la riduzione delle superfici impermeabili, l'incremento delle capacità infiltrative e la mitigazione dei deflussi superficiali;
  - **Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e Protezione Civile** – Ufficio territoriale di Reggio Emilia, parere acquisito e verbalizzato nella seduta della Conferenza di servizi del 11/06/2026 ad esito favorevole rammentando di valutare l'eventuale necessità di aggiornamento del Piano comunale di Protezione civile e che l'ente competente in materia idraulica per l'area di progetto è il Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale;
  - **ATERSIR** Agenzia territoriale dell'Emilia Romagna per i servizi idrici e rifiuti, PG n. 4070 del 21-03-2026 ad esito favorevole con le seguenti prescrizioni:
    - venga acquisito, qualora non ancora acquisito, il parere del Gestore del SII, Arca S.r.l., del quale si dovrà tener conto in ogni sua indicazione/prescrizione;

- venga effettuata con il Gestore del SII la verifica in merito alla presenza, adeguatezza e capacità delle infrastrutture esistenti ed alla presenza o meno di reti ed impianti interferenti, prevedendo, laddove esistenti, la tutela delle dotazioni, degli impianti e delle relative attività, così come prescritto dalla normativa vigente;
  - dovranno essere rispettate le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, così come previsto dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006. Nello specifico, ad oggi, non si rilevano captazioni e punti di prelievo rientranti nel perimetro del Servizio Idrico Integrato;
  - dovrà essere rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
- **IRETI Gas SpA** prot. Comunale n. 0004141 del 24-03-2026, ad esito favorevole con prescrizioni inerenti la verifica delle interferenze con impianti e reti gestite da IRETI e la gestione della fase attuativa;
  - **Aeronautica Militare**, Comando 1<sup>a</sup> Regione Aerea, prot. 0036264 del 27/04/2026; nullaosta relativamente agli aspetti demaniali con prescrizioni riguardo al rispetto delle norme riferite alle potenziali interferenze con le attività di aeronavigazione;
  - **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio** per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. 8837-P del 04/06/2026; autorizzazione alla realizzazione dei lavori subordinando la realizzazione degli scavi al controllo archeologico in corso d'opera, ai sensi dell'art. 1 comma 5 dell'allegato I.8 al D. Lgs. 36/2023, secondo specifiche prescrizioni;
  - **Comando Militare Esercito "Emilia Romagna"** ufficio Personale, Logistico e Servitù Militari; parere favorevole considerata l'assenza di infrastrutture militari di interesse della Forza Armata;

CONSIDERATO che:

- il Responsabile del Procedimento, valutato che non siano attesi effetti ambientali negativi significativi alle condizioni di seguito espresse, propone di esprimere Parere Motivato favorevole sulla sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) della variante al PUG del Comune di Quattro Castella, nell'ambito del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera a) della LR 24/2017 per l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana in Comune di Quattro Castella, a condizione che siano rispettate le condizioni e prescrizioni individuate nei sopra richiamati pareri espressi dagli Enti competenti nell'ambito del presente procedimento;

RILEVATO che:

- ai sensi dell'art. 18 del D.Lvo 152/06 parte seconda, è necessario prevedere, all'interno del piano di monitoraggio dell'opera, la tempistica con cui i risultati del monitoraggio dovranno essere trasmessi all'Autorità Competente (comma 2-bis)

affinché possa svolgere le verifiche affidate dalla normativa, cioè l'espressione di cui al comma 2-ter e la verifica di cui al comma 3-bis del medesimo articolo 18;

- ai fini della efficacia della conclusione del procedimento, si richiamano gli obblighi previsti dal comma 10 dell'art. 53 della LR 24/2017 e pertanto, al fine della pubblicazione sul sito web della autorità competente per la valutazione ambientale, sarà necessario comunicare tempestivamente alla Provincia la conclusione del procedimento comprensiva di elementi utili per procedere alla pubblicazione integrale degli elaborati;

VISTO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Sismica, Edilizia e Programmazione scolastica in sostituzione del Dirigente ad Interim del Servizio Pianificazione Territoriale;

### **DECRETA**

- di esprimere, ai sensi dell'art. 53, comma 4, lettera d) LR 24/2017, Parere Motivato favorevole sulla sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) della variante al PUG del Comune di Quattro Castella nell'ambito del procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera a) LR 24/2017 per l'approvazione del progetto fattibilità tecnico economica degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana in Comune di Quattro Castella a condizione che sia rispettato quanto riportato nel precedente CONSIDERATO, cui dovrà darsi riscontro nel documento "Dichiarazione di sintesi" (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 152/2006), che sarà parte integrante del procedimento;
- 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 ferme restando le indicazioni e le prescrizioni contenute nella documentazione geologica presentata e fatti salvi gli esiti dei necessari approfondimenti geologici, geotecnici e sismici previsti dalla normativa per la fase di progettazione esecutiva;
- di dare atto che:
  - l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
  - il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

Allegati:

- pareri degli Enti
- parere di regolarità tecnica

Reggio Emilia, lì 15/06/2026

IL PRESIDENTE  
F.to ZANNI GIORGIO

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

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma .....