
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

tra la

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

e il

COMUNE DI CASTELLARANO

**RELATIVO ALLA VARIANTE 2019 AL PIANO STRUTTURALE
COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA CC N. 34
DEL 23/05/2016**

(Artt. 14 e 32 Legge Regionale 24 Marzo 2000 n° 20 e s.m.i.)

Premesso che:

Il Comune di Castellarano è dotato del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio da agosto 2016 e pertanto sono trascorsi tre anni dalla sua entrata in vigore.

In questo triennio le previsioni insediative contenute negli strumenti vigenti sono state sostanzialmente confermate.

Per quanto riguarda le attività produttive, interessate da maggiore dinamismo, le necessità di ampliamento sono governate con procedure ad hoc quali i procedimenti unici ex art. 14bis L.R. 20/2000 (ed art. 53 della nuova L.R. 24/2017). Si richiamano qui le due procedure espletate alla fine del 2018 e concluse i primi giorni del 2019, oppure con quella in corso, di cui è prevista la conclusione nel 2020. Per quanto riguarda le prime si fa riferimento alla procedura di cui all'art. A-14bis della LR 20/2000 in merito all'ampliamento dell'area di pertinenza della Ditta "Cotto Petrus S.r.l.", ed all'approvazione da parte della Regione Emilia-Romagna del PAUR in variante al PSC che prevede l'estensione dell'area di pertinenza della Ditta "Ceramiche Mariner S.p.a.", entrambe in località Roteglia. La procedura in corso, anch'essa ai sensi dell'art. A-14bis LR 20/2000, riguarda invece l'ampliamento di un'altra ceramica, la Ditta "Novabell S.p.A." sempre a Roteglia.

La variante 2019 pertanto si occupa principalmente, nelle more dell'adeguamento alla nuova legge urbanistica regionale che prevede l'avvio dell'elaborazione del PUG entro il 1° gennaio 2021, di adeguare alcune zone riconoscendo nel dettaglio una definizione più precisa dello stato di fatto, soprattutto per quanto riguarda le dotazioni di verde pubblico e di attrezzature generali e, in qualche caso, di integrare il tessuto edilizio residenziale esistente con pochi interventi di ricucitura dei margini urbani tutti strettamente adiacenti al territorio urbanizzato e gestiti tramite convenzioni od accordi con privati ex art. 18 LR 20/2000 per garantire ricadute positive in termini di dotazioni territoriali e/o migliore organizzazione degli spazi a beneficio della comunità.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 15/07/2019 sono stati approvati il Documento Preliminare e la ValSAT preliminare della Variante al PSC e RUE e in data 7 agosto 2019 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Pianificazione, la quale si è conclusa in data 16 ottobre 2019 con la sottoscrizione da parte dei partecipanti del Verbale conclusivo, con il quale si è dato atto degli esiti della Conferenza stessa così come risultanti dal Documento Conclusivo;

Gli elaborati licenziati dalla Conferenza di Pianificazione e che si richiamano in toto anche se non materialmente allegati al presente Accordo sono, oltre al Documento Conclusivo di cui sopra, i seguenti:

DOCUMENTO PRELIMINARE
• Relazione generale
Tavole di comparazione
Norme Tecniche di Attuazione di comparazione del PSC
Norme Tecniche di Attuazione di comparazione del RUE
Valsat preliminare

Gli obiettivi e le scelte strategiche condivisi sono descritti nel Documento Preliminare così come integrato nel corso della Conferenza stessa, nonché nel Documento Conclusivo sopra richiamato.

Contenuti dell'Accordo di Pianificazione

Ai sensi della L.R.20/2000 e s. m. e i., l'Accordo “[...] *definisce l'insieme degli elementi costituenti parametro per le scelte pianificatorie [...]*” (Art. 14, comma 7) e “[...] *attiene in particolare ai dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nonché alle indicazioni in merito alle scelte strategiche di assetto dello stesso.*” (Art. 32, comma 3);

l'Accordo costituisce pertanto riferimento per il Comune nell'elaborazione del Piano Strutturale Comunale (e sue varianti) e per la Provincia nella formulazione delle riserve in merito al PSC;

Tra il Comune di Castellarano e la Provincia di Reggio Emilia è stato stipulato un primo accordo di pianificazione approvato dalla Provincia con Deliberazione di Giunta n. 144 del 18/06/2014 e dal Comune di Castellarano con Deliberazione Consiliare n. 40 del 02/07/2014, in occasione della redazione del P.S.C. e del R.U.E. approvati successivamente dal Comune di Castellarano con Deliberazione Consiliare n. 34 del 23/05/2016.

Ai sensi dell'art. 14 comma 7 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il Comune di Castellarano e la Provincia di Reggio Emilia definiscono, con il presente ulteriore Accordo, l'insieme degli elementi costituenti parametro per le nuove scelte pianificatorie relative alla Variante 2019 al P.S.C..

Elementi condivisi per le scelte pianificatorie

Richiamati nella loro completezza i documenti di cui in Premessa, si evidenziano di seguito le principali scelte strategiche condivise tra Provincia di Reggio Emilia e

Comune di Castellarano inerenti la variante al PSC.

Obiettivi strategici e principali azioni della pianificazione:

I principali obiettivi delineati con la presente variante dalla Pubblica Amministrazione per i singoli centri urbani si possono sintetizzare come segue:

Castellarano-

- Si riconoscono diversi piccoli ambiti destinati a verde pubblico che sulla strumentazione attuale sono considerati parti degli spazi destinati alla viabilità e/o ai parcheggi. L'obiettivo della variante, oltre che ovviamente riconoscere lo stato di fatto, è soprattutto quello di distinguere le parti permeabili da quelle impermeabili, perfezionando il dato a favore delle prime in una zona comunque fortemente insediata e, pertanto "sigillata".
- Vengono previsti alcuni sporadici ambiti già completamente urbanizzati in cui si favorisce l'utilizzo a fini residenziali in alcuni casi per valorizzare ambiti di proprietà pubblica che, per dimensione e localizzazione, non avrebbero possibilità di contribuire ad una effettiva qualificazione delle dotazioni territoriali presenti nel capoluogo, in altri casi per garantire invece la realizzazione di piccole quote di attrezzature per l'urbanizzazione in tessuti residenziali datati e pertanto carenti di tali servizi, soprattutto di aree per la sosta.
- L'operazione volta a favorire il recupero a spazi commerciali del fabbricato posto in adiacenza alla chiesa di S. Croce prospiciente il borgo storico posto lungo Via Roma, è finalizzata all'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di valorizzare questa parte del centro di Castellarano, l'unico "extra moenia", destinatario di un "ridisegno" funzionale e compositivo che generi un ruolo baricentrico del luogo, mediante lo sviluppo di attrezzature e servizi.
- Per quanto riguarda il centro storico l'unica variante introdotta è di carattere normativo e riguarda la possibilità di coprire gli spazi liberi privati con pergolati permeabili al fine di favorire lo sviluppo di attività ricettive e ristorative di qualità, che generalmente ben si inseriscono negli ambienti storici.

Tressano e Cà de Fii -

- L'operazione urbanistica principale riguarda la traslazione dell'area destinata a verde pubblico verso monte, al fine di renderla più baricentrica rispetto al tessuto residenziale edificato del centro di Tressano. Tale modifica è associata alla previsione di un nuovo lotto che si pone a completamento dell'ambito residenziale attestato su Via Costa, che in sostanza è l'unico ambito di nuova

previsione sottoposto ad intervento diretto convenzionato che si propone per la frazione.

- L'altro ambito di trasformazione di natura mista residenziale/servizi riguarda l'area del "Caffarello", dove attualmente è presente una struttura abbandonata destinata a suo tempo a caseificio con annessi servizi, depositi e porcilaia. Per quest'area la variante prevede il ricorso ad un "Ambito di Ristrutturazione Urbanistica", che si aggiunge ai sei già presenti sul territorio comunale, e di cui è prevista l'attuazione tramite accordo con privati, con la procedura prevista per gli Accordi Operativi di cui alla nuova legge urbanistica regionale. Tale ambito prevede un mix funzionale coerente con il contesto: ad una decina di alloggi si aggiungono servizi di prossimità da individuare (si sta studiando la fattibilità dell'insediamento in loco di ambulatori, farmacia ecc.), collocate sul fronte prospettante la Via Radici, dotati ovviamente delle necessarie urbanizzazioni, al fine di consolidare la struttura urbana della frazione di Tressano, anche in ragione della presenza del nuovo polo scolastico e di un significativo incremento residenziale sviluppatosi nel corso dell'ultimo decennio.

Cadiroggio -

- Le uniche due operazioni urbanistiche significative operate con la Variante 2019 per la località di Cadiroggio sono il reinserimento dei due lotti ineditati ad uso residenziale dell'ex PR 8 di Cadiroggio, con una capacità insediativa inferiore al volume consentito dal piano di recupero previgente, e la trasformazione ad area destinata a verde pubblico di buona parte dell'area prevista come parcheggio pubblico lungo Via Cadiroggio, che è stato valutato fuori scala rispetto alle effettive esigenze della frazione, anche nell'ottica di ridurre fortemente il tasso di impermeabilizzazione di quell'ambito.
- Il reinserimento dei due lotti dell'ex PR 8, con una capacità edificatoria limitata a 720 mq. di Sc max. ammissibile per n. max. di 4 alloggi, è parzialmente compensato dalla riduzione di capacità edificatoria operata all'interno di un lotto facente parte di un ambito di espansione, denominato "Ex CER.8" situato a Roteglia e dalla rinuncia alla possibilità di riedificare due immobili situati a Cà de Fii, in prossimità del confine comunale, demoliti per consentire la realizzazione dell'accesso sulla rotatoria esistente della struttura commerciale realizzata nell'adiacente Comune di Casalgrande.
- Dal punto di vista paesaggistico l'intervento di nuova edificazione di cui sopra verrà mitigato con un nuovo progetto di arredo verde che preveda una consistente dotazione nell'area di cessione prospiciente Via Cadiroggio e la creazione di una fascia boscata che coinvolga lo spazio della medesima proprietà posto a sud-ovest dell'ambito di intervento ed una striscia di

profondità pari a 5 metri all'interno dei due lotti sul loro perimetro nord-ovest e nord-est.

Roteglia -

- Per quanto riguarda il tessuto residenziale Roteglia è la frazione dove si concentra la maggior parte delle modifiche proposte dalla variante, di queste solo due comportano la ripermimetrazione del territorio urbanizzato, una, posta a capo di Via Leopardi costituisce, in realtà, la riproposizione, in versione dimezzata, di un ambito previgente denominato “c.d.24”, mentre l'altra riguarda il completamento di un lotto molto piccolo, appena superiore al lotto minimo pari a 500 mq., attualmente destinato ad usi residenziali solo per una porzione, che ne rende di fatto impraticabile lo sfruttamento.
- Gli altri ambiti residenziali sono tutti interni al tessuto già urbanizzato e consentono al comune, attraverso la stipula di altrettanti accordi operativi, di ottenere svariati benefici in termini di realizzazione e o potenziamento delle dotazioni territoriali a servizio della frazione, sia per quanto riguarda il trasferimento a carico dei privati della realizzazione diretta di queste ultime, sia, in altri casi dell'ottenimento delle aree necessarie alla loro costruzione senza dover ricorrere all'esproprio.
- Per quanto riguarda il tessuto produttivo si conferma la realizzazione della strada di gronda per migliorare l'accessibilità delle attività presenti nella parte più settentrionale dell'ambito produttivo presente a Roteglia e si propone la riduzione della fascia di rispetto alla SP 486R, in accordo col Servizio Infrastrutture mobilità sostenibile, patrimonio edilizia della Provincia, anche in questo caso da 30 a 10 m., per favorire la possibilità di ampliamento dei volumi produttivi esistenti, fatti salvi eventuali ulteriori limiti e condizionamenti presenti.

San Valentino e Montebabbio -

- Nella variante vengono confermate le previsioni insediative già presenti per queste due località negli strumenti urbanistici vigenti, senza alcun incremento. Nel caso di San Valentino ci si limita a proporre una riduzione della fascia di rispetto stradale di Via Rontano, (da 30 a 10 m.), strada comunale, che attualmente appare non coerente con il ruolo ed il traffico sulla via, in corrispondenza dell'ambito residenziale di San Rocco, anche per favorire una minor dispersione areale degli interventi ivi previsti.
- L'altro obiettivo per San Valentino riguarda l'individuazione come “fabbricato incongruo” della porcilaia attualmente attiva lungo Via Montadella, in ambito di elevata sensibilità e vulnerabilità ambientale, riconosciuto “Sito di Importanza

Comunitaria”, e precisamente il SIC n. IT4030016 denominato “San Valentino, Rio della Rocca”. Tale iniziativa preclude alla proprietà qualsiasi intervento sul fabbricato ad esclusione della manutenzione ordinaria fino a quando non verrà cessata tale attività.

Ulteriori impegni delle parti

Il Comune di Castellarano si impegna ad elaborare la Variante 2019 al Piano Strutturale Comunale in conformità al PTCP, tenendo conto dei contributi e delle osservazioni formulate dagli Enti partecipanti alla Conferenza di Pianificazione sulla scorta di quanto espresso nel Documento Conclusivo, recependo tali indicazioni all'interno degli strumenti urbanistici oggetto di variante, conformemente alle disposizioni dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., così come previsto dall'art. 14 comma 8 della suddetta legge.

Il Comune si impegna inoltre a condividere con la Provincia le successive fasi dell'elaborazione della Variante 2019 al PSC ed al RUE e più precisamente le valutazioni sulle osservazioni che perverranno in fase di pubblicazione della Variante adottata anche ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale e l'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'approvazione della Variante medesima, prescindendo dall'intesa provinciale ai sensi dell'art. 32 comma 9 L.R. 20/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

Reggio Emilia, lì _____

Per la Provincia di Reggio Emilia
La Vice Presidente:
ILENIA MALAVASI

Per il Comune di Castellarano
Il Sindaco:
GIORGIO ZANNI
