



**DECRETO DEL PRESIDENTE  
N. 246 DEL 14/11/2019**

**OGGETTO**

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PER LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE 2019 AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE DEL COMUNE DI CASTELLARANO

## IL PRESIDENTE

Premesso che il Comune di Castellarano ha trasmesso in data 12/11/2019, acquisita al nostro prot. 30086, lettera con allegata bozza dell'Accordo di Pianificazione redatto ai sensi degli artt. 14 e 32 della L.R. 20/2000 e relativo alla Variante al PSC i cui atti preliminari sono stati approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 15/07/2019;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento del presente atto è il dott. Urb. Renzo Pavignani, che ha predisposto l'istruttoria dell'atto in esame;

Constatato che:

- Il Comune di Castellarano è dotato di un PSC vigente approvato con Delibera CC n. 34 del 23/05/2016 e di un RUE vigente approvato con Delibera CC n. 34 del 23/05/2016;
- il PSC è stato successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/12/2018 di approvazione di una prima variante specifica al P.S.C. (e R.U.E.), ai sensi dell'art. A14bis della L.R. 20/2000 e s.m.i (area Cotto Petrus) e dal Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 54 del 21/01/2019 con effetti di variante al PSC per l'area dello stabilimento Mariner;
- 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 oggetto della presente richiesta di Accodo di pianificazione, la cui conferenza di pianificazione si è svolta nelle date 7 agosto, 11 settembre e 16 ottobre 2019 (seduta conclusiva);
- la Provincia di Reggio Emilia con Decreto del Presidente n. 213 del 26/09/2019 ha presentato i propri contributi ed osservazioni;
- nella seduta conclusiva della conferenza di pianificazione del 16 ottobre 2019 è stato redatto il verbale conclusivo e sottoscritto da parte dei partecipanti ed il Comune di Castellarano ha espresso l'intenzione di stipulare l'accordo di pianificazione con la Provincia ai sensi degli artt. 14 e 32 della L.R. 20/2000;

CONSIDERATO che:

- l'accordo di Pianificazione costituisce riferimento per il Comune nell'elaborazione della Variante al Piano Strutturale Comunale e per la Provincia nella formulazione delle riserve di cui all'art. 32 L.R. 20/2000;
- segnatamente, ai sensi dell'art. 14, comma 7 della L.R. 20/2000, l' accordo di pianificazione definisce l'insieme degli elementi costituenti parametro per le scelte pianificatorie;
- la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione prima dell'adozione della variante al

PSC semplifica il procedimento di approvazione e riduce i tempi dello stesso; nello specifico, l'accordo di pianificazione consente di dimezzare i tempi per la formulazione delle riserve da parte della Provincia (60 giorni anziché 120) e di prescindere dall'acquisizione dell'Intesa della Provincia per l'approvazione del PSC, qualora vi sia accoglimento integrale delle riserve provinciali e assenza di modifiche sostanziali al piano introdotte in accoglimento delle osservazioni presentate;

CONSIDERATO che, svolta l'istruttoria, il Responsabile del procedimento ritiene condivisibili i contenuti di cui allo schema di accordo di pianificazione trasmesso dal Comune alla Provincia con lettera acquisita al nostro prot. 30086 del 12/11/2019 e allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56, "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni" indica come nuovi organi della Provincia: il Presidente, il Consiglio provinciale e l'Assemblea dei sindaci;

Atteso che la Giunta provinciale non è più compresa fra gli organi della Provincia e pertanto si ritiene che il presente provvedimento, non rientrando tra gli atti di indirizzo e di controllo di competenza dell'organo consiliare, sia da attribuire alla competenza del Presidente;

Preso atto che il presente provvedimento viene adottato dalla sottoscritta Vicepresidente in quanto il Presidente, ai sensi dell'art.9, comma 2 dello Statuto dell'Ente, si astiene dall'adozione di atti inerenti il Comune di elezione o l'Unione di cui esso è membro;

Rilevato pertanto, ai sensi della disposizione statutaria sopra riportata, di sostituire il Presidente nell'adozione del presente atto;

Rilevato che, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, tuttavia, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose, si invita l'Amministrazione Comunale ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente alla presente deliberazione;

Visto il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale;

## **DECRETA**

di approvare, per i motivi in narrativa indicati, lo schema di Accordo di Pianificazione con il Comune di Castellarano per la formazione della Variante 2019 al PSC, che si allega al

presente atto quale parte integrante e sostanziale;

di dare atto che in sede di sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione potranno essere apportate le modifiche formali e non sostanziali che si rendessero necessarie;

di invitare l'Amministrazione comunale, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente alla presente deliberazione, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose;

di dare atto, inoltre, che:

- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
- il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

ALLEGATI:

- schema Accordo di Pianificazione;
- parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 14/11/2019

LA VICEPRESIDENTE  
F.to MALAVASI ILENIA

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 .....

---

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:

<b>DOCUMENTO PRELIMINARE</b>
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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Servizio/Ufficio: Servizio Pianificazione Territoriale  
Proposta N° 2019/1806

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PER LA  
FORMAZIONE DELLA VARIANTE 2019 AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE DEL  
COMUNE DI CASTELLARANO

---

PARERE AI SENSI DELL'ART.49, COMMA 1, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/08/2000,  
N°267.

Regolarità Tecnica: FAVOREVOLE

Li, 14/11/2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
INTERESSATO

F.to CAMPEOL ANNA MARIA

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

DECRETO DEL PRESIDENTE N. 246 DEL 14/11/2019

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PER  
LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE 2019 AL PIANO STRUTTURALE  
COMUNALE DEL COMUNE DI CASTELLARANO

Si certifica che copia del presente decreto è pubblicata all'Albo pretorio, per 15 giorni consecutivi

Reggio Emilia, li 14/11/2019

IL SEGRETARIO

F.to TIRABASSI ALFREDO LUIGI

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