

**DECRETO DEL PRESIDENTE  
N. 278 DEL 23/11/2022**

**OGGETTO**

VARIANTE PARZIALE AL PSC E AL RUE DEL COMUNE DI CASALGRANDE RELATIVA ALLA DELOCALIZZAZIONE DELLA SEDE DEL LIDL SRL, ADOTTATA CON DCC N. 95 DEL 29/12/2021. ESAME AI SENSI DEGLI ART. 32 E 33 LR 20/2000, DELL'ART. 5 LR 19/2008 E VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 LR 20/2000 E ART. 15 D.LGS.152/2006

## IL PRESIDENTE

Premesso che:

- il Comune di Casalgrande ha inviato alla Provincia gli atti che compongono la Variante parziale al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 29/12/2021, atti pervenuti in data 20/01/2022 prot. 1451 e 1460 – 5/2021 ed integrati il 26/01/2022 prot. 2070, il 19/10/2022 prot. 30289, 30296 e 30309, il 27/10/2022 prot. 31148;
- la nuova legge urbanistica regionale LR 24/2017, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, consentiva l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente entro il termine di quattro anni dalla sua entrata di vigore;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'Arch. Elena Pastorini che ha predisposto l'istruttoria della variante in esame;

Constatato che:

- il Comune di Casalgrande è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) e di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati il 28/11/2016 e successivamente variati;
- il Comune ha ritenuto necessario apportare una modifica ai propri strumenti urbanistici vigenti ed ha indetto ai sensi dell'art. 32 bis LR 20/2000 una consultazione in forma scritta, propedeutica all'adozione della Variante;
- gli Enti consultati hanno espresso il proprio contributo in merito agli obiettivi e alle scelte di pianificazione, la Provincia con nota del 01/12/2021 prot. 33392;
- conclusa la consultazione, il Comune ha adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 29/12/2021 la Variante parziale al PSC e al RUE in esame, che riguarda la delocalizzazione della sede del LIDL srl, attualmente sita nel capoluogo lungo la Strada Statale (SP 467) all'angolo con via Fiorentina, in un'area ubicata dall'altro lato della Statale delimitata ad est dalla linea ferroviaria Reggio Emilia - Sassuolo, ad ovest da via Strada Statale e a nord da via Santa Rizza;
- il lotto di trasferimento, già urbanizzato, ha una superficie di 9.185 mq e fa parte di un ambito più ampio che comprende anche il contiguo lotto del fronte sud sul quale insiste una medio piccola struttura di vendita di mobili, non oggetto di variante; lungo i confini nord ed ovest è presente la pista ciclopedonale che costeggia via Strada Statale e via Santa Rizza;
- il progetto prevede di demolire il fabbricato a destinazione commerciale esistente per ricostruire il nuovo punto vendita LIDL che avrà superficie utile pari a 2.000 mq e superficie di vendita pari a 1.400 mq (struttura di vendita medio – piccola alimentare); sono previsti 108 posti auto pertinenziali e 59 posti auto pubblici, con accesso unico dalla SP 467; il verde pubblico di cessione, pari a circa 1.300 mq, è previsto lungo la linea ferroviaria dove è presente un dislivello di circa 4 metri; negli elaborati si evidenzia che è previsto anche il ripristino del collegamento con i lotti frontisti di Via Santa Rizza mediante il sovrappasso esistente adiacente la ferrovia, attualmente non in utilizzo, con realizzazione di una viabilità pubblica interna veicolare e pedonale collegata al parcheggio Lidl;

- dopo il trasferimento del punto vendita LIDL, l'attuale sede all'angolo tra via Fiorentina e la Statale sarà riqualificata e destinata ad usi non commerciali ma a carattere assistenziale – ricreativo – associativo;
- la sede attuale di Lidl è individuata nel PSC vigente nel territorio urbanizzato in “ambiti produttivi consolidati” e nel RUE come “ambiti per attività commerciali esistenti” per strutture medio – piccole alimentari (MP/A), mentre l'ambito di trasferimento è individuato nel PSC come “ambiti urbani consolidati” e nel RUE come “sub-ambiti urbani a destinazione commerciale” riservata a strutture di vendita medio piccole non alimentari (MP/NA); in tale ambito gli interventi di riqualificazione con incremento del carico urbanistico con superficie fondiaria superiore a 5.000 mq sono attuabili previo inserimento in POC;
- la realizzazione del progetto sopra descritto richiede la modifica dell’art. 6.2 “Ambiti urbani consolidati” e dell’art. 6.17 del PSC “Strategie del PSC in ordine alle politiche di valorizzazione commerciale”, nonché degli artt. 21.13 “Ambiti per attività commerciali esistenti” e 21.6 del RUE “Sub ambiti urbani a destinazione commerciale” e della Tavola 1B del RUE, al fine di consentire:
  - la delocalizzazione dell'esistente struttura di vendita alimentare Lidl (medio piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita minore di 1.500 mq) dall'attuale sede di via Fiorentina/via Strada Statale (SP 467) a quella di via Strada Statale;
  - il trasferimento della funzione di medio – piccola struttura di vendita non alimentare nel lotto di origine;
  - l'attuazione del nuovo comparto attraverso intervento diretto convenzionato;
  - l'introduzione di usi specifici per il fabbricato attuale sede di Lidl, che a seguito del trasferimento dell'attività commerciale sarà riqualificato con destinazioni d'uso a carattere assistenziale/ricreativo/associativo;
- in merito al rispetto della normativa commerciale regionale, si dichiara che il comparto mantiene la rilevanza comunale, in quanto la somma delle superfici commerciali è inferiore a 2.500 mq di SV;
- gli atti di Variante comprendono i seguenti approfondimenti specialistici: Relazione idraulica, Valutazione previsionale di impatto sul traffico, Valutazione previsionale di impatto acustico, Valutazione di interesse archeologico, Indagine ambientale di verifica su suolo e sottosuolo, Relazione geologica e geotecnica;
- nel Rapporto Ambientale è contenuta un'analisi di inquadramento delle componenti ambientali interessate dagli interventi previsti in attuazione della Variante, seguita da approfondimenti e valutazioni in merito ai temi ambientali (aria, paesaggio, acqua, suolo e rischio sismico, salute umana - rumore, inquinamento luminoso, inquinamento elettromagnetico - rifiuti, energia, aspetti viabilistici e sicurezza degli accessi); nel Rapporto si evidenzia che la progettazione sarà rivolta a ridurre i consumi, a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio e ad utilizzare fonti rinnovabili, con accorgimenti quali l'utilizzo di materiali e di sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e interventi quale la realizzazione un impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato;
- in sintesi nel Rapporto ambientale si ritiene che l'intervento previsto in attuazione della Variante in esame non determinerà una variazione significativa degli effetti/impatti ambientali rispetto alla situazione attuale; come sopra riportato, nel Rapporto si sottolinea che adeguate soluzioni tecnologiche e progettuali potranno contribuire alla riduzione dei consumi di energia e delle emissioni in atmosfera;

- il Comune di Casalgrande ha presentato alla Provincia gli elaborati per attivare la procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) della variante al PSC e RUE in esame e dichiara che, durante il periodo di pubblicazione e deposito della Variante, non sono pervenute osservazioni;

Atteso che:

- la Provincia, ai sensi del comma 7 art. 32 della LR 20/2000, può sollevare riserve in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi, nonché alle eventuali determinazioni assunte in sede di Accordo di pianificazione;
- ai sensi del comma 4 bis art. 33 della LR 20/2000 la Variante al RUE in esame, contenendo la disciplina particolareggiata di parti del territorio, viene esaminata dalla Provincia con il procedimento proprio del POC (art. 34); in base al quale si possono formulare riserve al RUE relativamente a previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 5 (come modificato dalla LR n. 6/2009) della LR 20/2000, è l'autorità competente alla valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali;
- 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;

CONSIDERATO che:

- svolta l'istruttoria e visto il parere favorevole della dott.ssa Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 17/11/2022 ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, il Responsabile del Procedimento propone di non formulare riserve o osservazioni alla Variante parziale al PSC e al RUE del Comune di Casalgrande relativa alla delocalizzazione della sede del LIDL srl, adottata con DCC n. 95 del 29/12/2021;
- Per quanto concerne la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) delle previsioni dello strumento urbanistico in esame, visti i pareri di:
  - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/14144 del 28/01/2022, ad esito favorevole condizionato;
  - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2022/0012615 del 28/01/2022, ad esito favorevole condizionato;

- IRETI prot. n. RT007039-P-2022 del 22/04/2022, ad esito favorevole per la fase urbanistica, con indicazioni e prescrizioni di cui andrà tenuto conto nelle successive fasi di progettazione;
- Snam rete gas spa, Centro di Reggio Emilia, prot. 258 del 06/10/2021, nota con cui si comunica che le opere e gli interventi previsti in attuazione della Variante in oggetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam rete gas;
- Ferrovie Emilia-Romagna, prot. n. 839 dell'11/02/2022, ad esito favorevole;
- Regione Emilia-Romagna, Settore Trasporti, Infrastrutture e Mobilità Sostenibile, determinazione dirigenziale n. 3362 del 24/02/2022, trasmessa con prot. n. 212942 del 01/03/2022, con la quale si autorizza, ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80, in deroga all'art. 49 dello stesso DPR, la realizzazione dell'intervento;

e visto il Rapporto Istruttorio di Arpae Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/0189879 del 18/11/2022, che ritiene non siano attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dall'attuazione delle varianti qualora siano rispettate specifiche condizioni;

- il Responsabile del procedimento propone di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione ambientale della Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casalgrande, adottata con DCC n. 95 del 29/12/202 a condizione che sia rispettato quanto segue:

Nelle successive fasi di progettazione e cantierizzazione dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei sopra citati pareri di:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, prot. n. PG/2022/14144 del 28/01/2022, che chiede di adottare accorgimenti per ridurre gli impatti in fase di demolizione e cantiere;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, prot. n. 2022/0012615 del 28/01/2022, che chiede di adottare accorgimenti per ridurre gli impatti indotti dalla demolizione e ricostruzione;
- IRETI, prot. n. RT007039-P-2022 del 22/04/2022, che detta indicazioni e prescrizioni di cui andrà tenuto conto nelle successive fasi di progettazione delle reti fognarie.

Tenuto conto di quanto riportato nella Tavola U4 "Proposta progettuale", al fine di contrastare il fenomeno dell'isola di calore, si chiede di adottare adeguate soluzioni progettuali al fine di aumentare la dotazione arborea, in misura compatibile con gli spazi disponibili e la loro funzionalità, al fine di garantire le migliori condizioni di ombreggiamento nelle aree destinate a parcheggio sia pubblico che pertinenziale.

con riferimento agli aspetti energetici, tenuto anche conto di quanto riportato nel Rapporto ambientale, nelle successive fasi di attuazione si chiede di sviluppare la progettazione del fabbricato al fine di prevedere soluzioni progettuali e tecnologiche utili per ottimizzare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio e più in generale per ridurre il fabbisogno energetico, massimizzando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quale ad esempio fotovoltaico previsto sulla copertura.

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;

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

Considerato infine che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli.

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

## **DECRETA**

- di non formulare riserve o osservazioni ai sensi degli artt. 32 e 33 della LR 20/2000, alla Variante parziale al PSC e al RUE del Comune di Casalgrande relativa alla delocalizzazione della sede del LIDL srl, adottata con DCC n. 95 del 29/12/2021;
- di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione Ambientale della predetta variante agli strumenti urbanistici a condizione di rispettare quanto riportato nel precedente CONSIDERATO;
- 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;
- di dare atto che:
  - a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
  - in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni

comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli.

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

**ALLEGATI:**

- Rapporto istruttorio Arpae SAC,
- allegato pareri Enti,
- Parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 23/11/2022

LA VICEPRESIDENTE  
F.to CARLETTI ELENA

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 .....