



**Comune di Castelfranco Emilia**  
**Provincia di Modena**  
**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**VERBALE NR. 146 DEL 21/12/2023**

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “APEA CARTIERA” - AMBITI 39 APC.B, 50 ANP, 58 ANP - CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE. .**

L'anno duemilaventitre addi ventuno Dicembre alle ore 22:40 nella RESIDENZA Comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

	Nominativo	Pres/Ass
1	Gargano Giovanni	Presente
2	Caselgrandi Nadia	Presente
3	Mezzetti Remo	Presente
4	Barbieri Rita	Presente
5	Pastore Leonardo	Presente
6	Giovanardi Omar	Presente
7	Cantoni Silvia	Presente
8	Testoni Sarah	Presente

PRESENTI N.: 8

ASSENTI N.: 0

Assiste il Segretario Generale - Dott.ssa Margherita Clemente

Constatata la legalità dell'adunanza, il Sindaco, il sig. Giovanni Gargano, pone in trattazione il suindicato oggetto.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente

IL SINDACO  
Giovanni Gargano

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Margherita Clemente

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio online del Comune all'indirizzo [alboce.comune.castelfranco-emilia.mo.it](http://alboce.comune.castelfranco-emilia.mo.it) per rimanervi quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e diverrà esecutiva decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.



**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “APEA CARTIERA” - AMBITI 39 APC.B, 50 ANP, 58 ANP - CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE. .**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** la L.R. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio”, la quale ha introdotto nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, costituiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC);

**VISTA** la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Castelfranco Emilia:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 08/04/2009 e relative varianti approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 13/11/2014, n. 10 del 29/01/2015, con Decreto del presidente della Provincia di Modena n. 57 del 20/03/2017 e n. 175 del 13/11/2017, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 28/03/2019, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 25/03/2021 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 26/01/2023;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 08/04/2009 e successive modifiche approvate con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 119 del 15/06/2011, n. 95 del 12/07/2013, n. 97 del 30/07/2015 e n. 99 del 23/11/2017;
- Piani Operativi Comunali approvati con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 216 del 15/10/2010 (POC zero), n. 53 del 06/04/2011 (POC 1), n. 123 del 30/10/2012 (POC 3), n. 35 del 14/03/2013 (POC 2 primo stralcio), n. 59 del 28/03/2014 (POC 2 secondo stralcio), n. 82 del 25/10/2018 (Variante POC 2 secondo stralcio), n. 51 del 21/06/2018 (POC 7), n. 63 del 26/07/2018 (POC 5), n. 34 del 08/04/2019 (POC 4), n. 108 del 22/12/2021 (POC 8), n. 40 del 10/07/2023 (POC 11) e n.57 del 23.11.2023 (POC 9);

**VISTE** le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 4/2020 e n. 72/2021 relative a due varianti al PSC approvate nell’ambito del Procedimento Unico ex art. 53 della L.R. 24/2017;

**VISTO** altresì il POC 10 adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2021;

**VISTA** la richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata denominato “APEA Cartiera” relativo agli ambiti n. 39 APC.b, 50 ANP e 58 ANP – presentata in data 20/05/2019 con PEC prot. 20448/2019 dall’arch. Ilaria GASPERINI, in qualità di procuratore speciale, successivamente integrata in data 23/05/2019 con PEC prot. 20881/2019, per conto delle proprietà dell’epoca:

- Società Agricola MAVORA Srl, con sede a Modena – C.F. 01453010363;
- GEIMA Srl, con sede a Modena – C.F. 03523630360;
- FINAMM RE Srl, con sede a Castelnuovo Rangone (MO) – C.F. 03236900365;
- Consorzio Agrario dell’Emilia Soc. Coop., con sede a San Giorgio di Piano (BO) – C.F. 00305880379;
- Anzevino Tiziano – [OMISSIS...];
- Stanzani Roberto – [OMISSIS...];
- Stanzani Carla – [OMISSIS...];
- Bergonzini Giulio – [OMISSIS...];
- Fornetti Rosa – [OMISSIS...];

**VISTA** la delibera di Giunta Comunale n. 115 del 28/05/2019, con la quale si autorizzava le proprietà degli immobili facenti parte del comparto urbanistico a presentare il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, stabilendo inoltre che:

- il progetto di PUA sia esteso a tutti gli ambiti inseriti nel POC n° 4, comprendendo anche le aree di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia, catastalmente identificate come segue:
  - Foglio 49 Mappali 246, 248;



- Foglio 50 Mappali 326, 353, 354, 355, 356, 365, 366;
- sia trovata opportuna collocazione ai diritti edificatori attribuiti dal POC alla proprietà Malagoli Patrizia – Palmizio Amalia (SC = 672 mq, al lordo della superficie dei fabbricati esistenti), che dovrà sottoscrivere l'istanza di approvazione del Piano;

**VISTA** la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “APEA Cartiera” - relativo agli ambiti n. 39 APC.b, 50 ANP e 58 ANP - presentata a mezzo pec dall'arch. Maria Cristina Fregni dello studio Politecnica, in qualità di procuratore speciale delle proprietà sopra richiamate, in data 28/02/2020 e assunta agli atti con prot. 8348 del 29/02/2020 corredata dal relativo progetto urbanistico (protocolli 8349, 8350, 8351, 8356, 8376, 8377, 8379, 8380, 8386, 8387, 8388, 8389, 8899, 9422) successivamente integrato in data 06/03/2020 con prot. 9422/2020;

**DATO ATTO** che:

- in seguito ad istruttoria preliminare dell'ufficio prot. 15230 del 13/05/2020 e successiva comunicazione del tecnico procuratore arch. Maria Cristina Fregni in data 08/10/2020 prot. 32750/2020 "comunicazione in merito alla relazione in risposta all'istruttoria preliminare ", in data 03/07/2023 è pervenuta documentazione integrativa assunta al prot. 31000 del 04.07.2023;
- in seguito ai rogiti intervenuti e agli adeguamenti effettuati in adempimento alla delibera n. 115 del 28/05/2019, le proprietà coinvolte dal progetto di PUA risultano ridefinite come segue: SOC. AGRICOLA “MAVORA” S.R.L., GEIMA S.R.L., FINAMM RE S.R.L., CONSORZIO AGRARIO D'ITALIA REAL ESTATE srl, MADORIS srl, sig. STANZANI Roberto, sig.ra STANZANI Carla, sig.ra MALAGOLI Patrizia;

**DATO ATTO** che:

- gli strumenti adottati dal Consiglio Comunale attualmente in regime di salvaguardia non riguardano l'ambito interessato dal PUA in argomento;
- l'area oggetto del PUA è ubicata a Castelfranco Emilia, a nord-ovest del capoluogo in adiacenza alla Via Emilia Ovest, ed è catastalmente identificata al Catasto Terreni Foglio 49 Mappali 76, 77, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 170, 171, 229, 231, 236, 237, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 254 e Foglio 50 Mappali 30 (p), 45, 293, 294, 46, 51, 96, 272, 326, 327, 366, 353, 354, 355, 356, 365;
- l'area individuata risulta conforme alle individuazioni degli ambiti n. 39 APC.b, 50 ANP e 58 ANP inseriti nel POC 4 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 08/04/2019;
- l'attuazione del PUA interesserà anche aree fuori comparto, costituite dalla sede della Via Emilia Ovest, al fine di realizzare una rotatoria funzionale all'innesto della nuova viabilità di comparto;

**ACCERTATO** che:

- il progetto e tutta la documentazione relativa al predetto PUA sono stati depositati e pubblicati all'Albo Pretorio dell'Ente per sessanta giorni interi e consecutivi, cioè dal 05/07/2023 al 04/09/2023, a libera visione di chiunque, nonché nella sezione Amministrazione Trasparente;
- entro i termini suddetti non sono pervenute osservazioni;
- ad oggi non sono pervenute osservazioni fuori dai termini;

**TENUTO CONTO** che:

- in data 28/07/2023 con nota prot. n. 35121/2023 è stata indetta da parte dell'Ufficio di Piano la Conferenza di Servizi in forma semplificata asincrona, ai sensi dell'art. 14, co. 2, e art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., allo scopo di acquisire i pareri di competenza sul PUA da parte di Enti ed Amministrazioni coinvolte;
- in data 13.12.2023 con prot. 54801 è stata emessa la Determinazione conclusiva favorevole della Conferenza di Servizi decisoria svolta in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art.14, comma 2, e art. 14-bis della Legge 241/1990 e s.m.i., stabilendo che **“preventivamente alla stipula della convenzione del PUA, la documentazione di piano dovrà risultare completa di tutti gli atti di assenso o procure da parte di tutte le proprietà attuatrici e/o proponenti - coinvolte dal progetto”** e



- dando atto che si è determinato il silenzio assenso - in applicazione dell'art. 17-bis della L. 241/1990 - per gli enti che non si sono espressi;
- nell'ambito della Conferenza, entro e fuori i termini, sono pervenuti i seguenti pareri e contributi di competenza:
    - parere favorevole con condizioni del Consorzio di Bonifica di Burana prot. 11360 del 20/07/2023, assunto agli atti comunali al prot. 34003 del 20/07/2023,
    - parere di massima favorevole A.N.A.S. spa Reg. Uff. 629117 del 04/08/2023 assunto agli atti comunali con prot.n.36165 in pari data, confermato con prot.n.47599 del 26/10/2023,
    - contributo di TELECOM ITALIA s.p.a., del 12/08/2023 prot.n.37153,
    - parere di massima favorevole di SNAM del 07/11/2023, acquisito agli atti comunali con prot.n.49541 del 08/11/2023;
    - parere favorevole condizionato di HERA/INrete prot. 108252-48528 del 04/12/2023, acquisito agli atti comunali in data 05/12/2023 prot.n.53511;
    - parere favorevole condizionato di AUSL, acquisito agli atti comunali con prot.n.54349 del 12/12/2023;
    - contributo istruttorio favorevole condizionato espresso dall'unità operativa Ufficio di Piano con prot.n.54386 del 12/12/2023;
    - parere favorevole condizionato di ARPAE-Servizio Territoriale prot.n. 210067 del 11/12/2023, acquisito agli atti comunali con prot.n.54534 del 12/12/2023;
    - parere favorevole di ATERSIR prot.n. PG.AT/2023/0013015 del 18/12/2023, acquisito agli atti comunali con prot.n. 55502 del 19/12/2023;
  - in data 21.12.2023 è stato acquisito agli atti del comune con prot.n.55877 il parere espresso dalla Provincia di Modena con Atto del Presidente n.233 del 20/12/2023;

**DATO ATTO altresì** che il PUA come depositato e successivamente integrato/revisionato nell'ambito della Conferenza di servizi con note di trasmissione del 28/09/2023 assunta al prot.n.43171 del 29/09/2023 e del 31/10/2023 assunta al prot.n.48614 del 02/11/2023 - si compone dei seguenti elaborati:

- 003	Elenco elaborati	48614/2023
- 004	Relazione tecnica illustrativa	31000/2023
- 005	Documentazione fotografica	8349/2020
- 006	Documentazione catastale	31000/2023
- 007	Norme Tecniche di Attuazione	43171/2023
- 008	Schema di Convenzione urbanistica	31000/2023
- 009	Studio della sostenibilità territoriale e ambientale	31000/2023
- 010	Rapporto Ambientale di VAS	31000/2023
- 011	Progetto delle opere a verde	31000/2023
- 012	Relazione sul paesaggio	8356/2020
- 013	Analisi dell'investimento e criteri perequativi	48614/2023
- 014	Planimetria di individuazione dell'area di intervento	8356/2020
- 015	Stato di fatto - Rilievo strumentale	8376/2020
- 016	Stato di fatto - Rilievo planoaltimetrico dei manufatti, del verde e della viabilità	8377/2020
- 017	Stato di fatto - Sezioni e profili	8379/2020
- 018	Progetto - Planimetria generale di progetto	31000/2023
- 019	Progetto - Sezioni e profili	31000/2023
- 020	Progetto - Viste prospettiche	31000/2023
- 021	Opere di urbanizzazione - Interferenza reti	31000/2023
- 022	Opere di urbanizzazione - Planimetria fognatura bianca e nera	43171/2023
- 023	Opere di urbanizzazione - Planimetria gasdotto e acquedotto	43171/2023
- 024	Opere di urbanizzazione - Planimetria illuminazione pubblica	31000/2023
- 025	Opere di urbanizzazione - Reti elettrica e telefonia	31000/2023
- 026	Opere di urbanizzazione - Planimetria viabilità	31000/2023
- 027	Opere di urbanizzazione - Planimetria di progetto rotatoria	8388/2020



- 028	Opere di urbanizzazione - Sezioni stradali tipo	8389/2020
- 029	Opere di urbanizzazione - Profili fognatura bianca e nera	43171/2023
- 030	Opere di urbanizzazione-Rete gas-Planimetria comparativa stato di fatto/progetto	48614/2023
- 031	Opere di urbanizzazione - Inquinamento elettromagnetico	43171/2023
- 032	Opere di urbanizzazione - Snam - Sezioni interferenti	48614/2023

**VISTA** la Relazione predisposta dall'Unità operativa Ufficio di Piano del Servizio Governo del territorio – Rigenerazione urbana – Politiche per la Casa recante *Relazione tecnica di controdeduzione ai pareri degli Enti, alle osservazioni provinciali e al contributo istruttorio dell'Ufficio* prot. n. 56031 del 21/12/2023, che si allega quale parte integrante e sostanziale sotto la lett. **A**);

**TENUTO CONTO** che la Provincia di Modena, pronunciatisi con Atto del Presidente n.233 del 20/12/2023, acquisito agli atti comunali al prot.n.55877 del 21.12.2023, riguardo alla VALSAT/VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2016 e dell'articolo 18 della LR 24/2017 ha espresso **parere motivato ambientale favorevole**;

**RITENUTO** in definitiva meritorio approvare il PUA proposto, in quanto risponde alle pubbliche esigenze di rilievo comunale e dato atto che la relativa procedura è stata regolarmente esperita nel rispetto delle vigenti normative di legge in materia urbanistica;

**VISTO** l'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii;

**RICHIAMATO** l'art. 5 comma 13 lett. B) della Legge n.106 del 2011, che testualmente recita “*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale*”;

**VISTO** il parere favorevole sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento, reso dal Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Finanze e Programmazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, 1° comma, e all'art. 147 bis, 1° comma, del D. Lgs.18.08.2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni;

**CON** votazione unanime espressa nelle forme di legge

### **DELIBERA**

- 1) **di prendere atto** che relativamente al PUA di iniziativa privata denominato “APEA Cartiera” - relativo agli ambiti n. 39 APC.b, 50 ANP e 58 ANP - non sono pervenute osservazioni;
- 2) **di approvare** le controdeduzioni ai pareri degli Enti, alle osservazioni provinciali e al contributo dell'Ufficio, come proposte dall'Ufficio di Piano nella Relazione tecnica prot. n. 56031 del 21/12/2023, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la **lett. A**);
- 3) **di approvare** in ogni suo elemento costitutivo il PUA di iniziativa privata denominato “APEA Cartiera” - relativo agli ambiti n. 39 APC.b, 50 ANP e 58 ANP, come risultante dagli elaborati tecnici in premessa elencati che dovranno essere opportunamente revisionati e aggiornati in recepimento di quanto proposto dalla Relazione Tecnica di controdeduzioni prot.n.56031 del 21/12/2023- allegato **A**) - dando atto che gli elaborati di piano costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati, ma conservati agli atti ai protocolli in premessa riportati;



- 4) **di dare atto** che la Provincia di Modena, pronunciata con Atto del Presidente n.233 del 20/12/2023, riguardo alla VALSAT/VAS di cui all'art. 12 del D. Lgs 152/2016 e dell'articolo 18 della LR 24/2017 ha espresso parere motivato ambientale favorevole;
- 5) **di dare mandato** all'Unità operativa - Ufficio di Piano a provvedere affinché la proprietà/soggetto attuatore del PUA, per il tramite del tecnico procuratore, **provveda alla modifica/aggiornamento degli elaborati tecnici di PUA** depositati al fine di conformare gli stessi alle disposizioni discendenti dalla Relazione Tecnica di controdeduzioni prot.n.56031 del 21/12/2023;
- 6) **di dare mandato** al Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio di dare atto, nella propria determina di autorizzazione alla stipula della convenzione di PUA, della conformità degli elaborati di PUA che saranno prodotti da parte dei soggetti attuatori in ottemperanza al presente atto;
- 7) **di dare atto** che, in considerazione della definizione dei suoi contenuti, il Piano non può essere definito di dettaglio e, pertanto, i progetti relativi ai singoli interventi edilizi saranno attuati secondo procedura ordinaria (Permesso di Costruire), così come le opere di urbanizzazione;
- 8) **di dare atto** che, in adempimento alle condizioni di cui alla Determinazione conclusiva favorevole della Conferenza di Servizi decisoria in data 13.12.2023 prot. 54801 occorrerà che ***“preventivamente alla stipula della convenzione del PUA, la documentazione di piano dovrà risultare completa di tutti gli atti di assenso o procure da parte di tutte le proprietà attrici e/o proponenti - coinvolte dal progetto”***;
- 9) **di dare atto** che la **stipula della Convenzione di PUA dovrà avvenire entro e non oltre il 31/12/2023** al fine di garantire il rispetto dei termini perentori fissati dalla L.R. 24/2017 s.m.i.;
- 10) **di incaricare** il Servizio Governo del territorio - Rigenerazione urbana - Politiche per la Casa tramite l'Unità operativa Ufficio di Piano di provvedere agli adempimenti necessari e conseguenti a norma della L.R. 20/2000 e s.m.i.:
  - pubblicazione sul sito web istituzionale dell'Ente dei documenti di Piano aggiornati in conformità al presente atto per la libera consultazione;
  - pubblicazione sul BURERT, nonché sul sito web istituzionale dell'Ente, dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA;
- 11) **di dare atto** che il PUA entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione ai sensi dell'art.35 comma 4-ter della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. e che la Convenzione attuativa, stipulata precedentemente, diverrà efficace a seguito della pubblicazione anzidetta.

Dopodiché,

stante l'urgenza di assolvere agli adempimenti della L.R. 24/2017,

## LA GIUNTA COMUNALE

CON votazione unanime espressa nelle forme di legge

## DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione urgente e immediatamente eseguibile ai sensi art.134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 146 del 21/12/2023

PROPOSTA N. 160

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Castelfranco Emilia.

**Servizio proponente**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E  
SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Istruttore**

**EDILIZIA PRIVATA, PIANI  
URBANISTICI ATTUATIVI E  
URBANIZZAZIONE  
Arch. Marino Bruno**

Pulga Valeria



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 146 del 21/12/2023

PROPOSTA N. 160

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Castelfranco Emilia.