



Comune di Castelfranco Emilia
Provincia di Modena
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

VERBALE NR. 23 DEL 05/03/2024

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “FORTE URBANO” - AMBITO AND N° 29 VARIANTE 2021 - CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE. .

L'anno duemilaventiquattro addi cinque Marzo alle ore 15:45 nella RESIDENZA Comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

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

PRESENTI N.: 6

ASSENTI N.: 2

Assiste il Segretario Generale - Dott.ssa Margherita Clemente

Constatata la legalità dell'adunanza, il Vice Sindaco, la sig.ra Nadia Caselgrandi, pone in trattazione il suindicato oggetto.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente

il Vice Sindaco
Nadia Caselgrandi

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 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 “FORTE URBANO” - AMBITO AND N° 29 VARIANTE 2021 - 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;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 183 del 27/11/2018, con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Forte Urbano - AND 29”;

VISTA la Convenzione Urbanistica stipulata in data 12/04/2019, a Ministero Notaio Valentina MONTORSI, Repertorio 3600, Raccolta 2460, trascritta in data 29/04/2019 che regola il PUA vigente;

VISTA la richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione di variante al PUA vigente di iniziativa privata denominato “Forte Urbano” – ambito AND 29 avanzata dalla ditta PRO.ER.RE s.c. a r.l., in qualità di proprietaria dell’area oggetto di intervento, in data 12/04/2021 e assunta al prot. 14046;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 90 del 17/05/2022, con la quale si autorizzava la proprietà a presentare la variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata vigente;

VISTA la richiesta di approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata “Forte Urbano” – ambito AND 29 presentata dalla proprietà sopra richiamata in data 19/05/2022 e assunta agli atti al prot. 20930/2022, successivamente integrata in data 28/10/2022 e assunta agli atti ai prot. 45320/2022;

DATO ATTO che:

- l’area oggetto di variante al PUA vigente è ubicata nel Capoluogo, a Nord-Ovest rispetto il centro abitato di Castelfranco Emilia, in adiacenza al margine Nord di via Emilia Ovest, tra il Canal Torbido e via Valletta ed è catastalmente identificata al Catasto Terreni al Foglio 50 Mappali 393, 407, 408 parte, 410 parte, 411 e 412 parte (proprietà della ditta PRO.ER.RE s.c. a r.l.) e al Foglio 50 Mappali 166 parte,



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 23 del 05/03/2024

PROPOSTA N. 24

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.

167 parte, 390 parte, 396 parte, 404, 405, 406 e 409 parte (proprietà del Comune di Castelfranco Emilia);

- l'area individuata risulta conforme al perimetro del sub-ambito AND 29 inserito nel POC 2 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 28/03/2014;
- l'attuazione della variante al PUA, così come lo stesso PUA vigente, interesserà anche aree fuori comparto, costituite dalla sede stradale di via Emilia Ovest, oltre ad una parte di area di proprietà comunale posta a Nord della medesima e in contiguità alla stessa, catastalmente identificata al Foglio 50 Mappale 369, al fine di realizzare una rotatoria funzionale all'innesto della nuova viabilità di comparto;
- l'attuazione del PUA prevede, a titolo di opere compensative, la realizzazione di un campo di calcio e delle opere connesse, come stabilito nella Convenzione Preliminare al POC sottoscritta in data 19/03/2014 Rep.n.11, recepita nel POC 2;

ACCERTATO che:

- il progetto e tutta la documentazione relativa alla predetta variante di PUA sono stati depositati e pubblicati all'Albo Pretorio dell'Ente per sessanta giorni interi e consecutivi, cioè dal 30/12/2022 al 28/02/2023, 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 29/12/2022 con prot. n. 55134/2022 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 sulla variante di PUA da parte di Enti ed Amministrazioni coinvolte;
- in data 23/05/2023 è stato concluso il suddetto procedimento con determinazione conclusiva favorevole di cui al prot. n. 22945;
- nell'ambito della Conferenza, entro e fuori i termini, sono pervenuti i seguenti pareri di competenza favorevoli condizionati:
 - HERA- INRETE prot. n. 35911-14709/2023, assunto agli atti comunali al prot. 16748 del 13/04/2023;
 - CONSORZIO DELLA BONIFICA DI BURANA prot. n. 8240/2023, assunto agli atti comunali al prot. 22135/2023 del 18/05/2023;
 - AUSL MO prot. n. 40087/2023, assunto agli atti comunali al prot. 22771/2023 del 23/05/2023;
 - ATERSIR prot. n. 6832/2023, assunto agli atti comunali al prot. 32801/2023 del 13/07/2023;
 - PROVINCIA DI MODENA espresso con Atto del Presidente n. 180 del 18/10/2023 ed acquisito agli atti in data 07/11/2023 con prot. 49394;

DATO ATTO altresì che la variante al vigente PUA come depositata - successivamente revisionata nell'ambito della Conferenza di servizi con nota di trasmissione del 06/03/2023, assunta al prot. 10645 del 07/03/2023 - si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati grafici		
Tav.1	Inquadramento urbanistico	Prot. 19532/2017
Tav.2	Rilievo planialtimetrico su base catastale	Prot. 46799/2018
Tav.2.1 var	Sezioni ambientali con profili stato attuale e modificato	Prot. 10645/2023
Tav.3 var	Documentazione catastale e schema di frazionamento	Prot. 10645/2023
Tav.3.1 var	Aree pubbliche e private (da cedere e già cedute)	Prot. 10645/2023



Tav.4	Rilievo fotografico	Prot. 19532/2017
Tav.5 var	Relazione tecnica illustrativa	Prot. 10645/2023
Tav.6 var	Planimetria assetto urbanistico	Prot. 10645/2023
Tav.6.A var	Planimetria assetto urbanistico - schemi	Prot. 10645/2023
Tav.6.1 var	Verifica parcheggi pubblici e pertinenziali	Prot. 10645/2023
Tav.6.2 var	Planimetria generale d'intervento di progetto – segnaletica stradale	Prot. 10645/2023
Tav.6.3 var	Sezioni tipo e profili di progetto	Prot. 10645/2023
Tav.6.5	Tavola dei vincoli	Prot. 46799/2018
Elaborati documentali		
-	Elenco elaborati	Prot. 10645/2023
-	Scheda dei vincoli	Prot. 19551/2017
-	Dichiarazione di esenzione dalle procedure di valutazione ambientale	Prot. 54558/2022
NTA var	Norme tecniche di attuazione	Prot. 10645/2023
CONV var	Schema di convenzione urbanistica	Prot. 10645/2023
PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE		
Progetto delle reti tecnologiche e stradali		
Tav.7 var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Rete distribuzione elettrica e rete telefonia	Prot. 10645/2023
Tav.8 var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Fognature bianche e nere	Prot. 10645/2023
Tav.8.A var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Invarianza idraulica	Prot. 10645/2023
Tav.9 var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Distribuzione rete idrica	Prot. 10645/2023
Tav.10 var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Rete illuminazione pubblica	Prot. 10645/2023
Tav.11 var	Tavola del verde	Prot. 10645/2023
Studi specialistici correlati		
CME var	Computo metrico opere di urbanizzazione primaria	Prot. 45320/2022
CLIM var	Valutazione previsionale clima acustico	Prot. 54558/2022
CLIM var	Valutazione previsionale clima acustico - integrazione	Prot. 10645/2023
-	Relazione preliminare sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili	Prot. 45320/2022
-	Relazione sui flussi di traffico e dimensionamento rotatoria	Prot. 47313/2017
-	Relazione geologica e modellazione sismica e relativa integrazione	Prot. 19555/2017 Prot. 47313/2017
-	Relazione idraulica e Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)	Prot. 54558/2022



VISTE le Relazioni predisposte dall'Unità operativa Ufficio di Piano del Servizio Governo del territorio – Rigenerazione urbana – Politiche per la Casa recanti:

- *Relazione di controdeduzione ai pareri degli Enti e alle riserve provinciali* prot. n. 9095/2024 del 04/03/2024, che si allega sotto la lett. **A**);
- *Relazione tecnica istruttoria conclusiva e proposta di approvazione* del presente P.U.A., Prot. n. 9104/2024 del 04/03/2024 che – comprensiva degli allegati (Tabella mappali PUA vigente e variante, Schema NTA e Schema di Convenzione coordinati e revisionati) - si allega sotto la lett. **B**);

RITENUTO in definitiva meritorio approvare la variante al PUA vigente proposta, 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 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;

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;

CON votazione unanime espressa nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) **di prendere atto** che relativamente alla variante di PUA di iniziativa privata denominato “Forte Urbano” – ambito AND 29 - non sono pervenute osservazioni;
- 2) **di approvare** le controdeduzioni ai pareri degli Enti e alle riserve provinciali, come proposte dall'Ufficio di Piano nella Relazione prot. n. 9095/2024 del 04/03/2024, allegata alla presente deliberazione sotto la lett. **A**);
- 3) **di approvare** in ogni suo elemento costitutivo la variante al PUA di iniziativa privata denominato “Forte Urbano” – ambito AND 29, come risultante dagli elaborati tecnici in premessa elencati che dovranno essere opportunamente revisionati e aggiornati in recepimento di quanto proposto dalla Relazione di controdeduzioni del 04/03/2024 prot. n. 9095/2024 - allegato **A**) - e dalla Relazione tecnica istruttoria conclusiva e proposta di approvazione del 04/03/2024 prot. n. 9104/2024 - allegato **B**) - dando atto che gli elaborati di variante al 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 mandato** all'Unità operativa - Ufficio di Piano a provvedere affinché la proprietà/oggetto attuatore del PUA, per il tramite del tecnico procuratore, **provveda alla modifica/aggiornamento degli elaborati tecnici di variante al PUA** depositati al fine di conformare gli stessi alle disposizioni discendenti dalla Relazione tecnica istruttoria conclusiva e proposta di approvazione del 04/03/2024 prot. n. 9104/2024 **entro e non oltre 30 giorni dalla data di esecutività del presente atto**;



- 5) **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 variante al PUA, della conformità degli elaborati di variante al PUA vigente che saranno prodotti da parte dei soggetti attuatori in ottemperanza al presente atto;
- 6) **di dare atto** che, in considerazione della definizione dei suoi contenuti, la variante al Piano vigente non può essere definita 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;
- 7) **di dare atto** che la **stipula della Convenzione di variante al PUA dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso della sua approvazione**, previo **deposito della polizza fidejussoria** a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle obbligazioni previste all'art.2, lettera f) della stessa, nonché **deposito della polizza fidejussoria** dell'importo di € 32.436,64 dovuto quale onere monetario equivalente per la delocalizzazione dell'attrezzatura del verde pubblico non reperibile ed effettuabile all'interno del perimetro di PUA, nel rispetto delle obbligazioni previste all'art.2, lettera b) della convenzione;
- 8) **di stabilire** che il soggetto attuatore dovrà presentare, **entro e non oltre 30 giorni dalla data di stipula della convenzione**, il progetto aggiornato del campo di calcio e delle opere connesse da realizzare a titolo di opere compensative, come stabilito nella Convenzione Preliminare al POC sottoscritta in data 19/03/2014 Rep. n.11, recepita nel POC 2;
- 9) **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;
- 10) **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.

Dopodiché, stante l'urgenza di dare corso agli atti conseguenti

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

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. 23 del 05/03/2024

PROPOSTA N. 24

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.