

Comune di Finale Emilia  
Frazione di Massa Finalese

**RAPPORTO PRELIMINARE di ASSOGGETTABILITA' A  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

(ai sensi art.12 del D.L. 152/2006)

SU

Area interessata da un progetto di Variante al P.R.G. vigente

Committente:  
*MARGHERITA s.p.a*  
*Via Danimarca 80 - Modena*

-----  
Giugno 2013



— studio —  
**ARCHI-PRO**

Società Cooperativa  
Via G. Dalton 48 - 41122 Modena  
tel/fax: 059.216826 - c.f.-p.iva: 03282780364  
e-mail: [archi-pro@libero.it](mailto:archi-pro@libero.it) - web: [www.archi-pro.it](http://www.archi-pro.it)

ARCHITETTURA   URBANISTICA   INGEGNERIA

Comune di Finale Emilia  
Massa Finalese

**RAPPORTO PRELIMINARE di ASSOGGETTABILITA' A  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

(ai sensi art.12 del D.L. 152/2006)

SU

Area interessata da un progetto di Variante al P.R.G. vigente

**PREMESSA**

La V.A.S., Valutazione Ambientale Strategica, così come prevista dalla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e recepita dallo stato italiano con il D.lgs. 3 aprile 2006, n°152 e sue successive modificazioni, riguarda gli atti di programmazione e pianificazione del territorio che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di ogni atto di pianificazione e programmazione urbanistica.

Scopo della presente analisi è quello di compiere la verifica circa la necessità di assoggettare l'atto amministrativo in oggetto alla V.A.S..

**OGGETTO DELL'ANALISI**

La presente relazione costituisce elaborato ai fini della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della richiesta di Variante al P.R.G. del Comune di Finale Emilia, finalizzata alla trasformazione della destinazione urbanistica, da produttiva a commerciale, di un area compresa in un contesto già pianificato ed urbanizzato della frazione di Massa Finalese.

Tale trasformazione è resa necessaria per consentire l'insediamento di una medio- piccola struttura di vendita alimentare, nell'ambito della delocalizzazione della stessa a causa dell'evento sismico del 2012

Il terreno oggetto della suddetta Variante al si trova nella zona sud-est dell'abitato di Massa Finalese, è posta sulla via Montebianco (S.S.468 ) che rappresenta la viabilità principale che conduce a Finale Emilia.

L'area di che trattasi è posta ai margini di una zona mista costituita da capannoni artigianali con annesse le abitazioni ed è prossima alla zona residenziale che compone la frazione fino al centro dell'abitato da cui dista circa 500 mt.

Il Comune di Finale Emilia ha attivato le procedure di formazione di una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i, al fine di delocalizzare un punto vendita alimentare (Conad) da un edificio, posto altrove, lesionato dall'evento sismico del 2012 e non più agibile, ad un nuovo corpo di fabbrica che si adegua alle attuali esigenze, in termini di risposta alla collettività con una maggiore e più organica superficie di vendita, ed in termini tecnologici, proponendo una struttura rispondente alle vigenti normative sismiche, ed a parametri ottimali in materia di efficienza e risparmio energetico.

Il progetto prevede trasformare due edifici produttivi già esistenti sull'area in oggetto, parzialmente lesionati dal sisma (ex sede della carrozzeria Calanca, ora dismessa), in un nuovo edificio, di dimensioni di poco maggiori dei precedenti, idoneo alla funzione sopradescritta; dotandolo delle necessarie infrastrutture previste dalle vigenti normative in materia (parcheggi, verde e spazi dedicati, etc..)

#### Elementi Essenziali Intervento:

Realizzazione di una Medio Piccola struttura di vendita a destinazione alimentare per max 800 mq di S.V.	
<i>Ubicazione:</i>	Fraz. Massafinalese, Via Monte Bianco (Ex sede Carrozzeria Calanca)
<i>Committente:</i>	<u>Margherita S-p.A. Via Daniamrca - Modena</u>
<i>Identific. Aree</i>	Fg.57; Mapp. 238, 319 e 313 - di complessivi mq. 4532 circa
<i>Strum. Pianificazione Vigente</i>	P.R.G.



### **INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONSISTENZE**

L'area descritta è attualmente destinata dal PRG vigente :

In parte a Zona D1, artigianale edificata e di completamento di tipo 1;

mapp 238 di mq. 2145 ricompreso nel P.P.24 da tempo completato .

- E', come detto, attualmente edificato con due fabbricati produttivi (capannoni ora in disuso) sui quali, a seguito dell'evento sismico, si evidenziano lesioni derivanti dal distacco di alcuni pannelli cementizi di tamponamento.
- Pur non presentando eclatanti danni alle strutture portanti (non sono, però, mai state eseguite approfondite verifiche in merito) gli edifici necessitano comunque di importanti interventi di consolidamento strutturale, secondo le recenti, vigenti normative.

In parte a Zona D3 - artigianale di espansione soggetta a strumento urbanistico prevent.

mapp 313 e 319 di mq. 2.387,

- L'area è compresa nel PP.23 (ormai scaduto come termini di realizzo, senza portare a termine il programma edificatorio previsto). la Convenzione è scaduta (2008) e le opere di urbanizzazione sono da ultimare e da cedere. Di tali opere è stato ceduto al comune solo la porzione di verde pubblico definita dal progetto di Piano.
- E' attualmente priva di edifici (precedentemente adibita all'accatastamento esterno di veicoli incidentati) .

### **La Variante al PRG**

La richiesta di Variante oggetto della presente analisi, per e motivazioni descritte propone la modifica della destinazione di zona di PRG sopraccitata, in:

**Zona "D2 – Commerciale Direzionale e turistico Alberghiera edificata e di completamento"**

Il cambio di destinazione di zona in "D2" lascia sostanzialmente invariati i parametri urbanistici di PRG rispetto alle precedenti destinazioni "D1 e D3"; ad eccezione della distanza dai confini di proprietà e di zona che vengono riportati agli

usuali m.5.00 rispetto ai m7.00 previsti nel vecchio PP (venendo meno la necessità di circolazione d mezzi pesanti).

Il numero dei parcheggi pubblici - P1, sono ora da ricalcolarsi in funzione della nuova destinazione d'uso, al netto dei parcheggi realizzati all'interno del PP.24.

## **INQUADRAMENTO NORMATIVO (V.A.S.) DI RIFERIMENTO**

### **Normativa Statale**

La normativa quadro di riferimento nazionale in "materia ambientale" è rappresentata dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (c.d. Codice dell'ambiente); modificato ed integrato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n° 4 ("*ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs.152/2006 recante norme in materia ambientale*"). In particolare, per il presente rapporto preliminare si fa riferimento agli artt. 9 e 12 del D.lgs. 152/2006. In particolare, nella Parte seconda del D.Lgs. 4/2008 ("*Procedure per la valutazione ambientale strategica VAS, per la valutazione di impatto ambientale VIA e per l'autorizzazione ambientale integrata IPPC*"), al Titolo I, dispone:

○ all'art. 6, commi 1, 3 e 3-bis:

- comma 1: "*La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*"
- comma 3: "*Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.*"
- comma 3-bis: "*L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.*"

### **Normativa Regionale**

In attuazione delle mutate disposizioni normative nazionali, la Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge n° 9 del 13 giugno 2008, in materia di "*disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152*".

In base a questa normativa regionale si sono meglio precisate sia le competenze delle Autorità competenti in materia, sia l'ambito di applicazione delle procedure di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. n° 152/2006.

In particolare l'art. 1, comma 4 si stabilisce che:

*"Per i piani e i programmi approvati dai Comuni e dalle Comunità montane, l'autorità competente è la Provincia".*

All'art. 2, comma 3, si stabilisce inoltre che:

*"I seguenti piani sono comunque soggetti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 123 del D.Lgs. n° 152 del 2006 semprechè rientrino nei casi previsti dall'articolo 6, commi 3 e 3-bis,*

*del medesimo decreto:*

- *le varianti specifiche al piano regolatore generale (PRG) ed i piani attuativi di cui alla Legge regionale n° 47 del 1978;*

### **Normativa Locale**

Per quanto concerne la Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), lo strumento di pianificazione comunale vigente non contiene elementi operativi metodologici e normativi (documento preliminare previsto dall'art. 5 della L.R. 20/2000), se non il riferimento procedurale previsto dalle leggi vigenti.

### **CRITERI DI ASSOGETTABILITA'**

Come detto, l'analisi qui trattata riguarda la modifica della zonizzazione di PRG all'interno di una zona a destinazione produttiva, che consenta l'insediamento di una medio- piccola struttura di vendita alimentare (800mq SV) da attuarsi con intervento diretto con permesso di costruire convenzionato, accorpando due lotti con una superficie fondiaria di mq. 4532.

L'intervento si inserisce in un contesto pressoché totalmente edificato e consolidato .

La procedura per la verifica di assoggettabilità normalmente attuata ricercando gli elementi conoscitivi e valutativi necessari a comprendere l'effetto delle azioni determinate dalla modifica di PRG in esame sulle diverse componenti ambientali e socio-economiche attraverso l'utilizzo di indicatori significativi dello status ambientale.

La modestissima dimensione dell'intervento in termini quantitativi, oltre alla totale invarianza del contesto urbano e urbanistico esistente, fa risultare ardua la deduzione di un quadro conoscitivo utile ad individuare i dati sopraccitati, così anche per limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile.

Lo stesso dicasi per le valutazioni di sintesi relativi alla salvaguardia dei valori storici, ambientali e paesaggistici del contesto, gli indirizzi, direttive e prescrizioni della pianificazione sovraordinata, l'eventuale presenza di vincoli ostativi o condizionanti

dovuti a rischi ambientali, la morfologia della struttura urbana esistente, nonché la localizzazione dell'area in rapporto all'accessibilità urbana ed alle reti tecnologiche.

## **ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI**

### **Il Contesto Urbano e la viabilità**

Come detto l'area interessata è posta all'interno di una zona mista, costituita da capannoni artigianali con annesse le abitazioni ed è prospiciente la zona residenziale di Massa Finalese.

L'area dell'intervento è posta sulla via Montebianco, via di primaria importanza per la frazione di Massa Finalese essendo il collegamento diretto con il capoluogo.

Il traffico veicolare risulta tuttavia contenuto in quanto il bacino di utenza si limita sostanzialmente a raccogliere il traffico di una parte della frazione.

Sono previsti due accessi alla struttura di vendita dalla via Montebianco, uno dalla strada laterale a fondo cieco , l'altro dalla sottostrada realizzata secondo la previsione di PRG.

## **LE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI**

### **Sistema Depurativo e fognario :**

Il sistema fognario esistente è posto sulla via Montebianco, ed è costituito da una condotta ad acque miste.

Le opere di urbanizzazione da completare prevedono due condotte fognarie separate che si immettono in un pozzetto comune e quindi confluiscono nella fogna esistente. Viene sostanzialmente fatta la predisposizione per un impianto fognario e depurativo con reti separate.

### **Approvvigionamento Idrico**

L'ambito esistente è servito da acquedotto per uso civile. Non sono disponibili informazioni sulla presenza di aziende insediate che dispongono di sistemi per il risparmio idrico.



La normativa locale di dettaglio (NTA o R.E.) non prevedono l'obbligo di dotazione di sistemi per il risparmio idrico e riutilizzo delle acque meteoriche per le aziende da insediare.

### **Approvvigionamento Energetico**

L'ambito è servito da:

- rete gas (metano o gpl)
- reti e cabine di trasformazione elettrica

Non sono presenti impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili privati e consortili e non sono impiegati sistemi per il contenimento dell'inquinamento luminoso negli impianti di pubblica illuminazione. Il nuovo insediamento è previsto venga dotato di un impianto di produzione e distribuzione di energia derivata da risorse rinnovabili .

### **Trasporti**

L'intero ambito è servito da viabilità su gomma per tutti gli spostamenti di veicoli di trasporto merci e persone. L'infrastruttura di accesso presenta caratteristiche geometriche e funzionali adeguate al traffico pesante.

Dal punto di vista della accessibilità ciclopedonale e del trasporto pubblico l'area è dotata (sulla via principale) di pista ciclabile e percorso pedonale adeguatamente segnalati e protetti.

### **Gestione dei Rifiuti**

L'area non possiede uno specifico impianto per lo smaltimento dei rifiuti da essa provenienti.

Nella zona è presente un'area dedicata alla raccolta differenziata, organizzata per il recupero e trasporto dei principali rifiuti.

### **Reti Tecnologiche e Telecomunicazioni**

L'area è servita da reti di telecomunicazione, non è dato a sapere se sono presenti anche quelle di tecnologia più avanzata (rete in fibra ottica, ADSL).

### **Dotazioni Ecologico- Ambientali**

Trattandosi di un intervento in ambito consolidato, risultano presenti le dotazioni di verde pubblico ritrovate in funzione della Superficie Territoriale e nelle forme previste dal PRG e dai piani Particolareggiati attuati.

Le norme di PRG prevedono un indice di permeabilità del terreno in rapporto alla superficie fondiaria.

Non sono state rilevate nell'area produttiva esistente sorgenti di inquinamento elettromagnetico riguardanti linee aeree, nell'ambito del nuovo intervento, verranno utilizzate solo le linee elettriche interrato esistenti.

Dal punto di vista della tutela della qualità dell'aria l'ambito non risulta dotato di centraline fisse per il monitoraggio. E' previsto il rispetto delle norme sul clima acustico.

### **CARATTERI AMBIENTALI DELL'INSEDIAMENTO PREVISTO NELLA VARIANTE AL PRG IN OGGETTO**

Gli aspetti caratterizzanti dal punto di vista ambientale che la variante al PRG porrà in essere possono così riassumersi :

- il cambio di destinazione di zona è stato predisposto per consentire l'insediamento di una medio piccola struttura di vendita all'interno di una zona di PRG già attuata con pianificazione particolareggiata, l'intervento mantiene il carattere di unitarietà con il contesto degli edifici esistenti.
- Il cambio di destinazione di zona del PRG in zona "D2" non consente più l'insediamento di attività che comportano la presenza di scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico ed attività produttive, che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n. 5 al Olg 152199.
- la dotazione dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria P1, sarà adeguato in funzione al carico urbanistico prodotto dalle attività che si andranno ad insediare, al netto dei P1 realizzati in sede di piano particolareggiato.

- l'altezza massima degli edifici, sarà contenuta all'interno delle prescrizioni di PRG e R.E. in 15 mt (già ora, nel caso di strutture tecnologiche particolari, può essere pari a m. 21,00, dietro parere della Commissione Edilizia);
- lo standard di superficie permeabile prevista dal P.R.G. in funzione della superficie fondiaria, viene effettuata nel rispetto delle NTA del PRG, che prevedono una superficie a verde minima del 15% della SF.
- Smaltimento Rifiuti: le aree produttive sono inserite in un sistema di Dotazioni Territoriali che garantiscono un'adeguata gestione delle fasi concernenti raccolta differenziata, smaltimento e trasporto dei rifiuti.
- l'intervento proposto consente di utilizzare gli impianti a rete esistenti, in quanto non viene aumentato il fabbisogno degli impianti a suo tempo dimensionati del Sistema di approvvigionamento idrico; del Il Sistema di approvvigionamento energetico; dell' impianto di illuminazione pubblica
- utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici ed ottimizzare l'energia solare passiva.
- le reti di servizi tecnologici saranno in cunicoli unici fatta salva la compatibilità tecnica e normativa. Sono previste reti di telecomunicazione a tecnologia avanzata in quanto non presente alcuna incompatibilità di zona.
- l'inquinamento acustico verso l'esterno non rappresenta, di fatto, un problema poiché l'intorno si confronta su base simile all'adiacente zona produttiva ed alla viabilità esistente. Mentre per quanto concerne i soggetti fruitori del complesso commerciale, in questo caso gli accorgimenti previsti per gli aspetti energetici, isolamento ed infissi, dovrebbero garantire sufficiente confort;
- l'inquinamento elettromagnetico: la mitigazione è stata ottenuta con l'interramento delle linee elettriche;

E' intuibile che in un contesto di un insediamento produttivo, in termini di reali miglioramenti complessivi di trattamento acque di scarico o dotazioni d'uso energia, o qualsiasi altro accorgimento bio-sostenibile, si possono ottenere vantaggi dimensionalmente importanti, solo con consistenti impieghi di territorio, ovvero su

insediamenti di medio-grande entità; sui quali sarebbe possibile applicare, con evidenti economie di scala di cui si potrebbe godere, un vero e proprio “sistema” eco-sostenibile organico e funzionale. Le modeste dimensioni dell’insediamento di che trattasi non può che “dipendere” ,in tal senso, dalle dotazioni e soluzioni dei comparti limitrofi.

In ottemperanza a quanto previsto nella citata normativa vigente, con particolare riferimento a quanto prescrive l’art. 9 del D.lgs. 152/2006 (Allegato 1 alla Parte II):

- a. *illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;*
- b. *aspetti pertinenti dello stato attuale dell’ambiente e sua evoluzione probabile senza l’attuazione del piano o del programma;*
- c. *caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;*
- d. *qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e dalla flora e della fauna selvatica;*
- e. *obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;*
- f. *possibili effetti significativi sull’ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l’acqua, l’aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l’interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;*
- g. *misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull’ambiente dell’attuazione del piano o del programma;*
- h. *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;*
- i. *descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall’attuazione del piani o del programma proposto;*
- j. *sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.*



Ribadendo quanto già espresso in precedenza in merito alla ridotta dimensione dell'intervento , si ritiene di poter affermare che **la proposta di variante in oggetto, come descritto, non determina alcuna variazione o alterazione dello status urbanistico esistente né, tanto meno, impatti ed interazioni significative sul territorio e nel contesto circostante o azioni indotte sulle diverse componenti ambientali e socioeconomiche**

Pertanto si ritiene altresì che la fattibilità della suddetta variante al PRG vigente, che prevede la modifica della destinazione di zona di PRG in "D2 – Commerciale Direzionale e turistico Alberghiera edificata e di completamento" per consentire l'insediamento di una Medio Piccola struttura di vendita, **non debba essere assoggettata al Valutazione Ambientale Strategica.**

Modena 06/06/2013

*Arch. Fabrizio Zanella*

---

**Allegati Grafici e Documentali:**

- **CARTOGRAFIA di P.R.G**  
Documentazione di Proposta di Variante
    - a) stralcio TAV. 9B - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE scala 1:5000 (PRG vigente);
    - b) stralcio TAV. 9B - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE scala 1:5000 (PRG variante);
    - c) stralcio TAV. 11 - SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO scala 1:15000 (PRG vigente);
    - d) stralcio TAV. 11- SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO scala 1:15000 (PRG variante);
    - e) Scheda normativa P.P. 23- da eliminare dalle NTA Volume 5.1 del vigente PRG;
    - f) stralcio NTA Volume 5 vigente, art. 14.1 e 14.2 (invariati);
  
  - **ESTRATTO di MAPPA CATASTALE**
  
  - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 



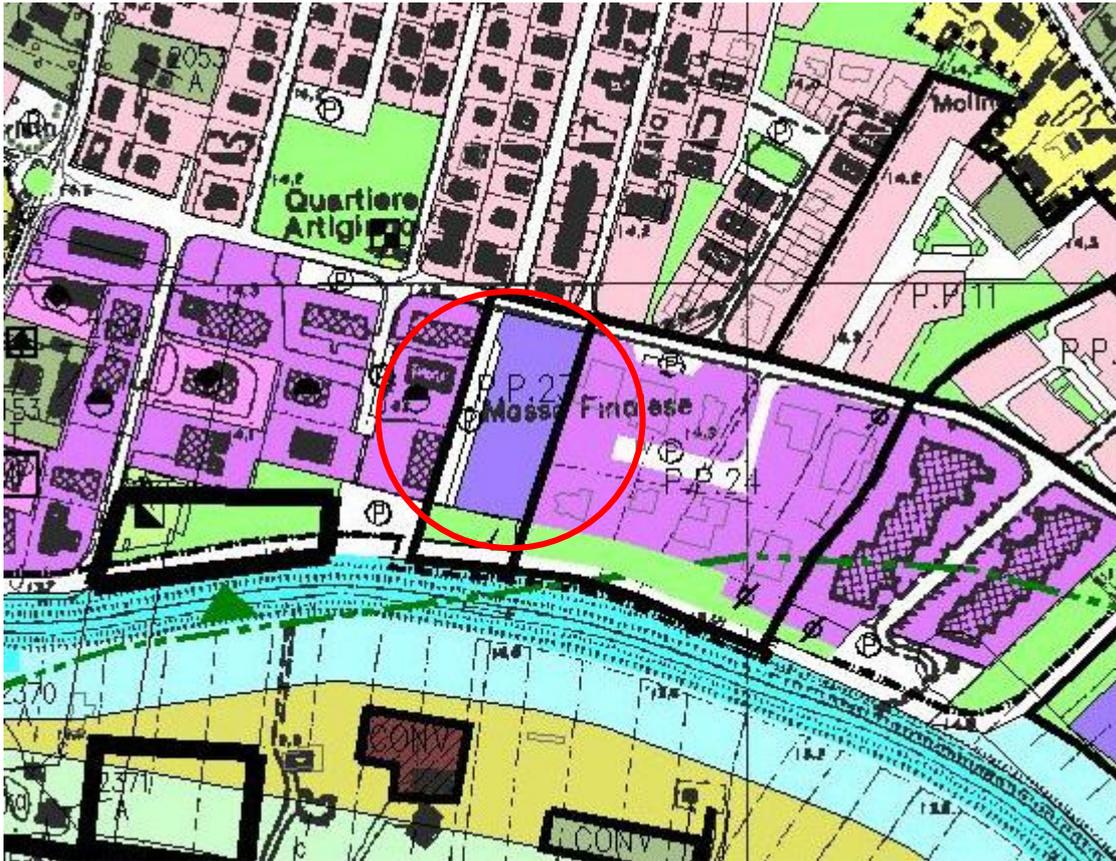
studio  
**ARCHI-PRO**

ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

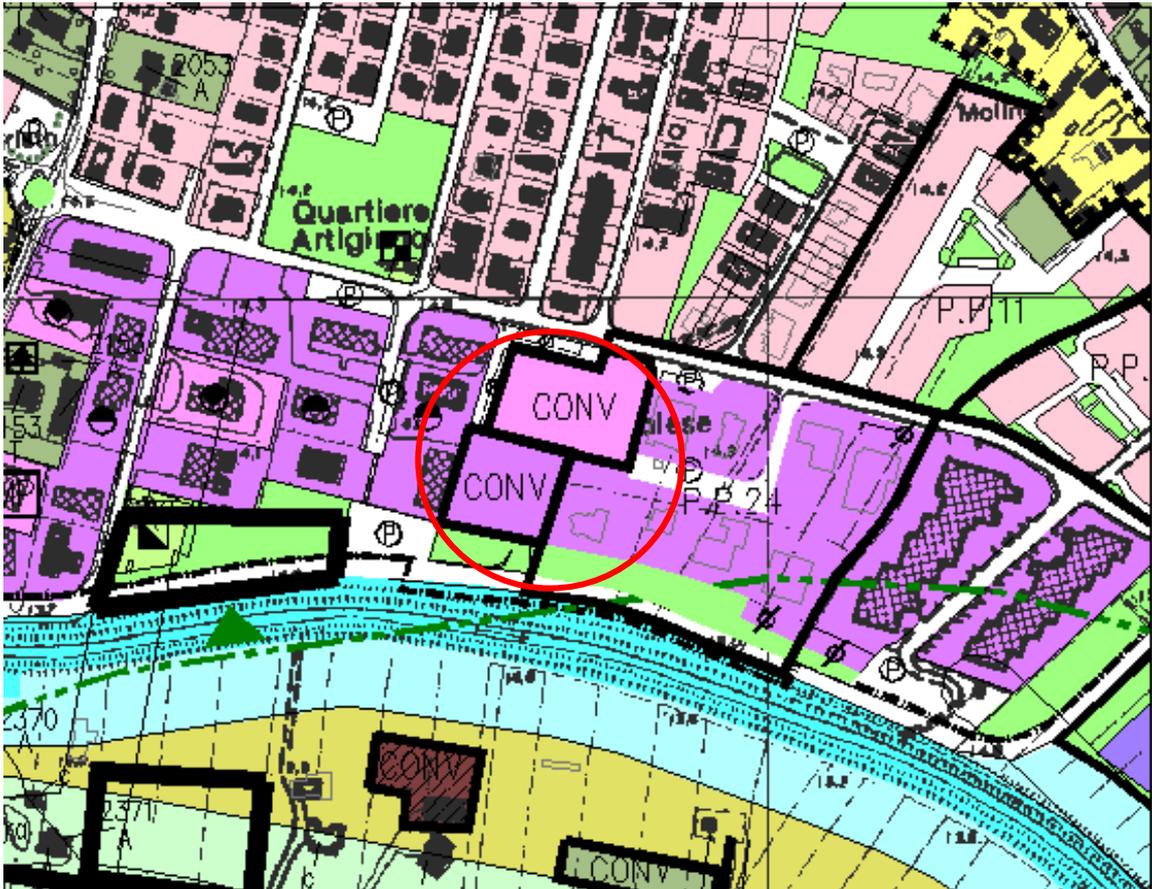
Società Cooperativa  
Via G. Dalton 48 - 41122 Modena  
tel/fax: 059.216826 - c.f.-p.iva: 03282780364  
e-mail: [archi-pro@libero.it](mailto:archi-pro@libero.it) - web: [www.archi-pro.it](http://www.archi-pro.it)

Allegati Grafici e Documentali:

a)  
Stralcio Tav. 9B PRG  
VIGENTE



b)  
Stralcio Tav. 9B PRG  
VARIANTE

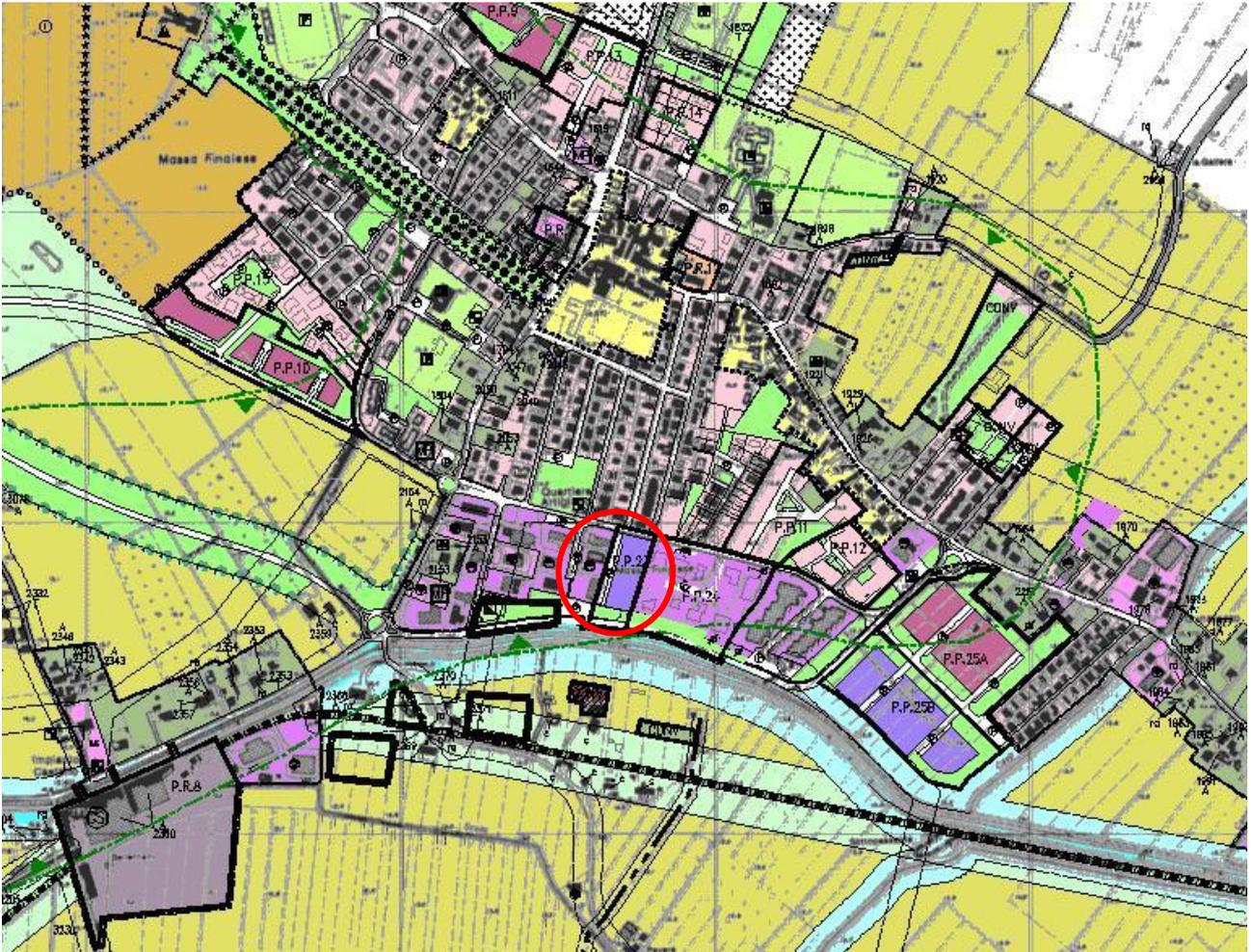


studio  
**ARCHI-PRO**

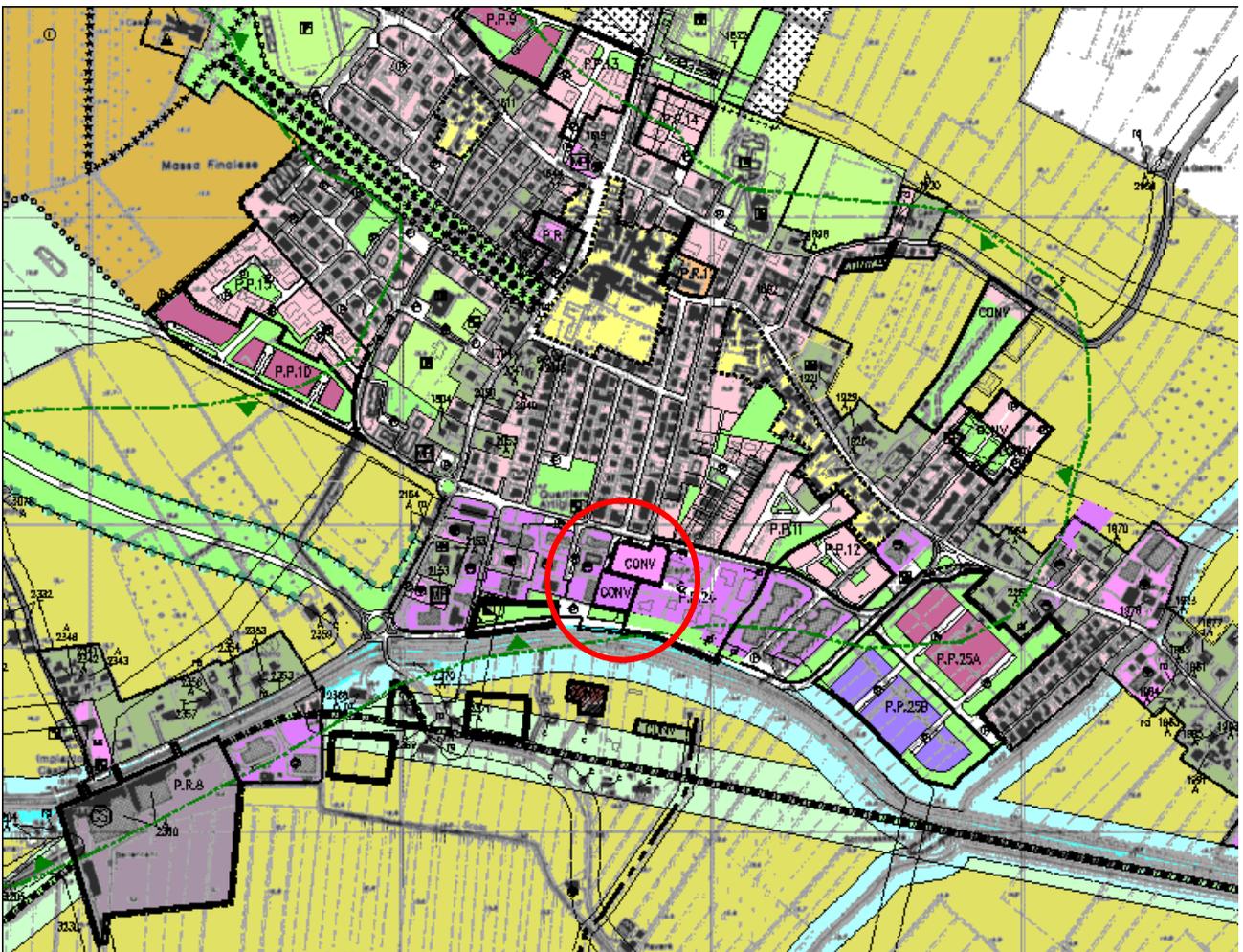
Società Cooperativa  
Via G. Dalton 48 - 41122 Modena  
tel/fax: 059.216826 - c.f.-p.iva: 03282780364  
e-mail: [archi-pro@libero.it](mailto:archi-pro@libero.it) - web: [www.archi-pro.it](http://www.archi-pro.it)

ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

c)  
Stralcio Tav. 11 PRG  
VIGENTE



d)  
Stralcio Tav. 11 PRG  
VARIANTE



e)

**Stralcio Tav. 11 PRG scheda normativa P.P. 23– da eliminare dalle NTA Volume  
5.1 del vigente PRG;**

**VARIANTE**

**SCHEDA NORMATIVA RELATIVA AL P.P.23**  
(ZONA "D3" ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DI TIPO 1 SOGGETTA A P.P. – ART. 14.3 N.T.A.)

MODALITA' DI ATTUAZIONE : Piano particolareggiato di iniziativa privata  
L'intervento dovrà rispettare anche quanto definito all'art. 14 comma 1°bis delle Nome Tecniche di Attuazione

PARAMETRI INSEDIATIVI :  
Superficie territoriale (ST) = 9.900 MQ.  
Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 4500 MQ/HA  
Superficie fondiaria (SF) max = 5.650 MQ.  
Aree di urbanizzazione primaria e secondaria = minimo 15 % della ST  
Superficie complessiva (SC) max = 4.455 MQ.  
H max (altezza massima) = 15.00 ml.  
Superficie permeabile dei lotti (SP) = minimo 20% della SF

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

RELAZIONE GEOLOGICA:  
L'aspetto geotecnico di dettaglio deve essere integrato in fase esecutiva da quanto prescritto dal D.M. 11. 03.1988.  
Per la zona forse occupata dal macero si richiamano le cautele d'intervento già evidenziate nella Relazione Geologica Generale conclusiva dalla pagina 21 alla pagina 24.

COMPATIBILITA' IDRAULICA:  
L'intervento di utilizzazione del suolo sarà subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del territorio.

Per il comparto dovrà essere progettato e attuato un sistema di drenaggio delle acque meteoriche con caratteristiche tali da evitare che, per la durata della pioggia critica determinata in riferimento ad una Linea Segnalatrice di Possibilità Pluviometrica relativa ad un periodo di ritorno di almeno 10 anni, affluiscano ai recipienti finali portate meteoriche maggiori di quelle affluenti dal medesimo terreno nelle condizioni preesistenti.

A questo fine, i sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno presentare volumi complessivi di invaso, volume del sistema "minore" (volume delle condotte e dei piccoli invasi) più eventuale volume del sistema "maggiore" (strutture di controllo delle portate eccedenti, invasi di laminazione), non inferiori a 100 m<sup>3</sup> / ha di ST.

In ogni caso, in conformità alle vigenti disposizioni in materia, le acque meteoriche reflue dai diversi comparti dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie ed i manufatti di scarico dovranno consentire le ispezioni e le verifiche obbligatorie.

INQUINAMENTO ACUSTICO:

CLASSE ACUSTICA: B

LIMITI ACUSTICI PREVISTI: DIURNO 60 NOTTURNO 50

INDICAZIONI OPERATIVE PER L'ASSETTO URBANISTICO DI PROGETTO:

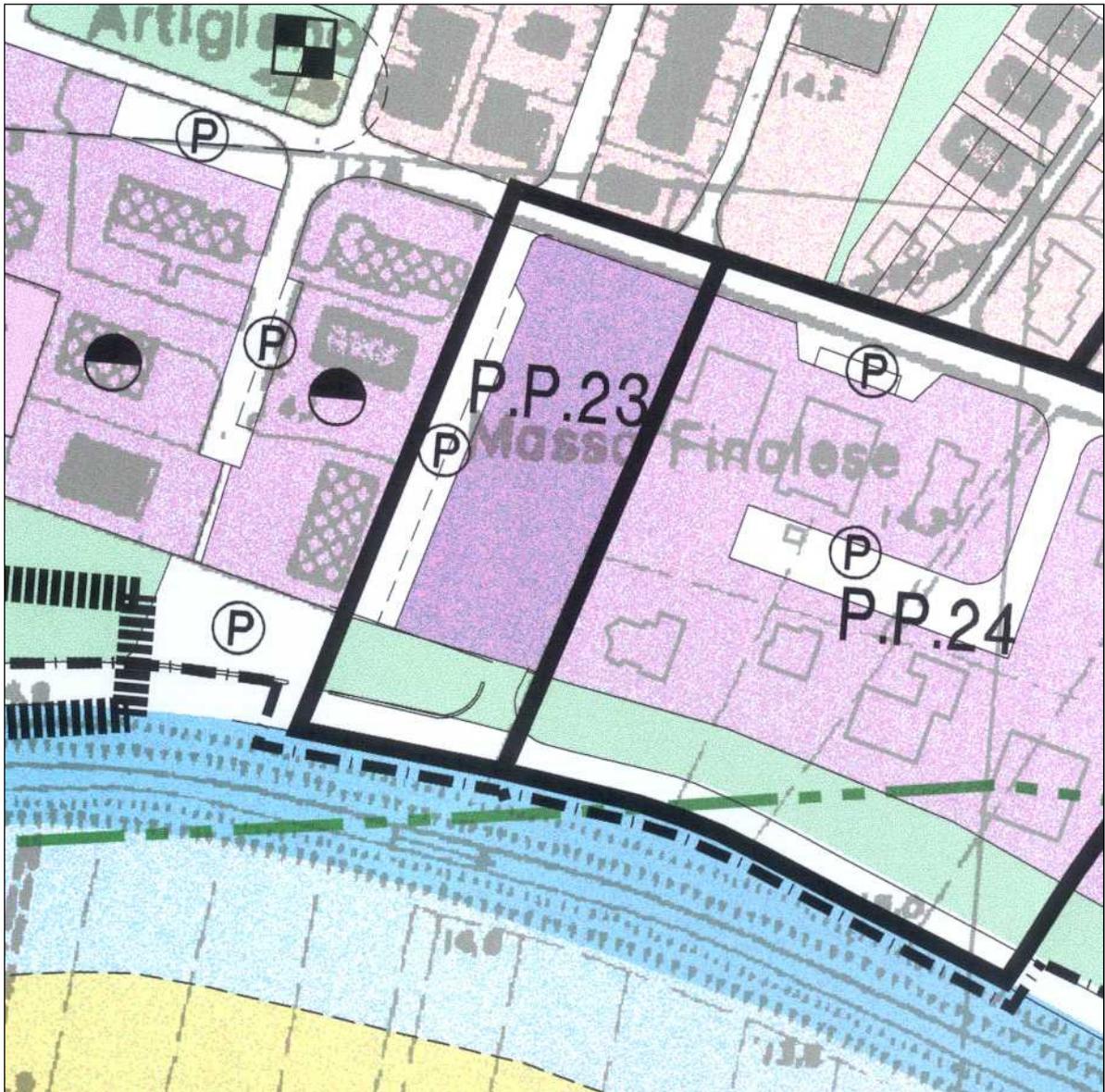
- le aree a verde pubblico andranno individuate rispettando la localizzazione riportata in cartografia e assicurando la necessaria continuità al sistema dei percorsi pedonali pubblici.
- Nelle aree a verde è prescritto l'impianto di alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura minima di una pianta con H minima di ml 3 ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H minima di ml 0.50 nella misura di almeno 60 arbusti/HA.
- Tutte le strade dovranno avere sezione  $\geq 7.50$  m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.
- Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.
- Per gli altri aspetti l'assetto urbanistico di comparto visualizzato in cartografia è indicativo.



studio  
**ARCHI-PRO**

ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

Società Cooperativa  
Via G. Dalton 48 - 41122 Modena  
tel/fax: 059.216826 - c.f.-p.iva: 03282780364  
e-mail: archi-pro@libero.it - web: www.archi-pro.it



ESTRATTO DELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE DEL P.R.G. Tavola 9B

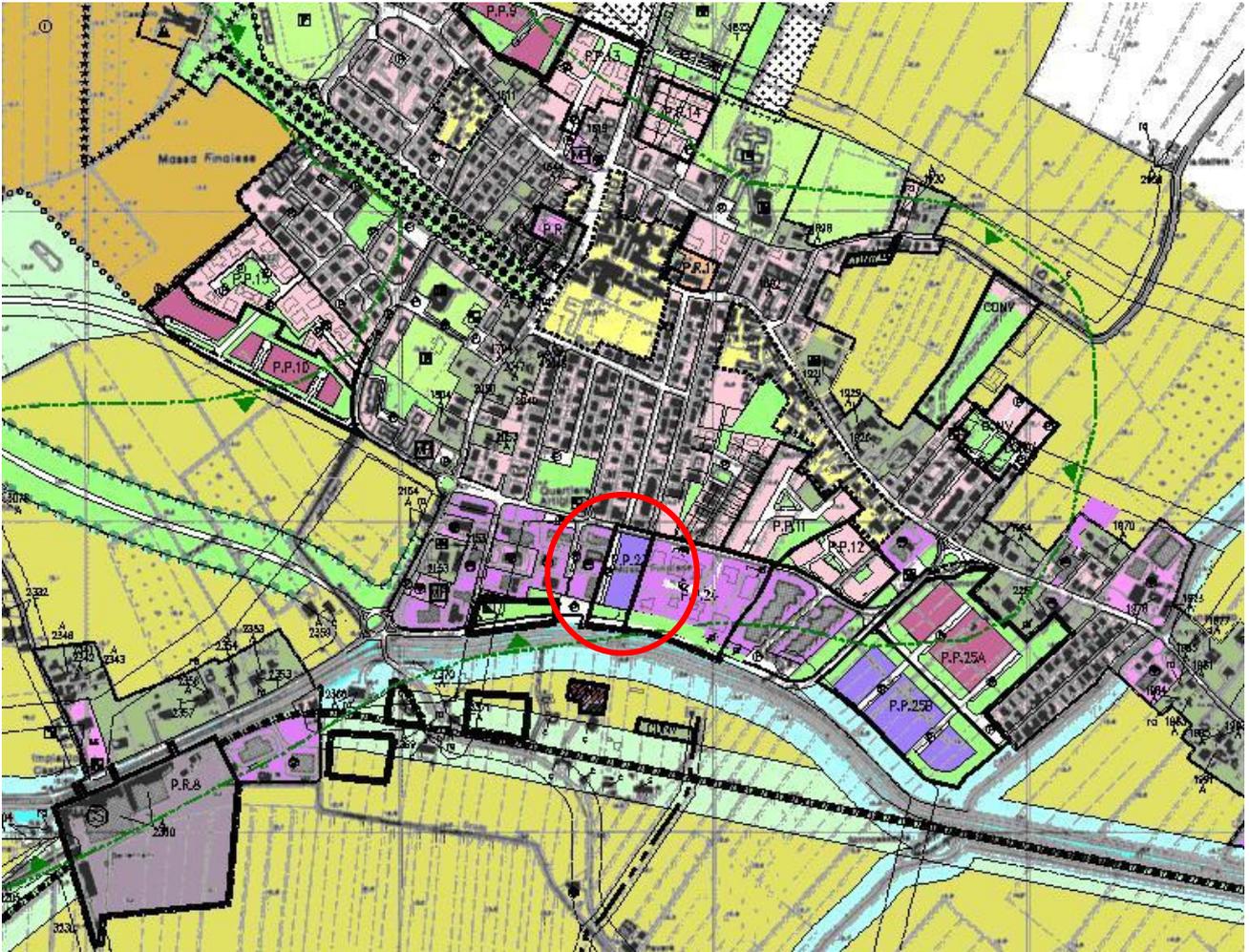


studio  
**ARCHI-PRO**

ARCHITETTURA URBANISTICA INGEGNERIA

Società Cooperativa  
Via G. Dalton 48 - 41122 Modena  
tel/fax: 059.216826 - c.f.-p.iva: 03282780364  
e-mail: [archi-pro@libero.it](mailto:archi-pro@libero.it) - web: [www.archi-pro.it](http://www.archi-pro.it)

f)  
Stralcio Tav. 11 PRG  
VIGENTE



## **BOZZA DI DELIBERA COMUNALE**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **Premesso:**

che con delibera della Giunta Provinciale n. 432 del 30/10/2001, esecutiva, è stata approvata ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78 e succ. modif. ed integr., la Variante Generale al P.R.G. successivamente modificata da diverse varianti specifiche;

che in data 19/12/2003, rep. 35302/8340, è stata firmata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Finale Emilia, la "Autocarrozzeria La Moderna di Malagoli" ed il Sig. Calanca Dennis, convenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 24/07/2003 per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo all'area ubicata in Massa Finalese Via Monte Bianco (ora distinta al C.T. al Foglio 57 mappali 184, 314, 313, 320, 319, 414, 315 e 316), classificata dal vigente P.R.G. in zona Omogenea di tipo **D3 artigianale di espansione soggetta a P.P.** e specificatamente normata alla scheda P.P. 23 del Vol. 5.1 " Schede di sintesi e prescrizioni specifiche di intervento per le aree soggette a Piano particolareggiato;

che la convenzione, originariamente di validità di anni 5 dalla data di stipula, prevedeva l'ultimazione delle opere di urbanizzazione entro il 18/12/2008 successivamente prorogata al 18/12/2010 con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 25/05/2009;

che l'area edificabile facente parte del P.P. 23 è costituita da aree di urbanizzazione primaria e secondaria e da due lotti edificabili attigui, ad uso artigianale, di cui uno parzialmente edificato con edificio produttivo (mappale 414) ed un secondo inedito (mappale 313) in data ante-sisma;

che a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 è stata consentita una delocalizzazione dell'attività commerciale (punto vendita Conad) dall'edificio lesionato e non più agibile di Massa Finalese Via Mirandola, ad una struttura temporanea insediata sull'area del lotto libero del P.P. 23 su menzionato (C.I.L. in data 16/06/2012);

che in data 08/06/2013 prot. 11367 è stata presentata dal tecnico incaricato dalla proprietà Calanca una richiesta di variante specifica al P.R.G. al fine di poter realizzare una nuova struttura, rispondente alle normative sismiche attuali e di maggior efficienza e risparmio energetico, da destinare a commercio alimentare per circa mq. 800 di superficie di vendita oltre a servizi, magazzini parcheggi di pertinenza ecc.; da edificare in parte sull'area in oggetto ed in parte sul terreno attiguo, mapp. 218, anch'esso di proprietà Calanca (attualmente ospitante capannoni resi inagibili dal sisma)

#### **Considerato:**

che l'intervento proposto, che si intende realizzare non modifica gli impegni di convenzione e l'individuazione delle aree di U1 e U2 da cedere e da ultimare del PP. 23. in quanto la variazione urbanistica non incide sulle destinazioni d'uso pubblico già precedentemente previste nel piano, ma riguarda la trasformazione dell'unico comparto artigianale di espansione "D3" (P.P. 23) in **due comparti di completamento assoggettati a convenzionamento** di cui uno a destinazione artigianale "D1", ai sensi dell'art. 14.1 delle vigenti NTA del PRG costituito dal mappale 312; ed uno a destinazione commerciale "D2" ai sensi dell'art. 14.2 delle vigenti NTA del PRG, costituito dai mappali 218, 313 e 319 che le aree in oggetto sono, di fatto, da considerarsi già "pianificate" dallo strumento urbanistico sopra menzionato (PP 23), e che la variante proposta non ne altera l'assetto urbanistico;

che la Variante specifica al PRG oltre alla modifica alla cartografia (Tavv. 9B e 11) prevede l'eliminazione della scheda normativa relativa al P.P. 23 facente parte delle NTA Volume 5.1, mentre non è necessaria alcuna modifica normativa delle NTA Volume 5 del vigente PRG;

che ad oggi le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria distinte catastalmente al Foglio 57 mappali 184, 320, 315 e 316 sono già di proprietà comunale mentre resta da ultimare e cedere l'area identificata al Foglio 57 mappale 314;

che l'Amministrazione Comunale e la Commissione Consigliare 3° , riunitasi in data 02/07/2013, ha richiesto la verifica e risoluzione della viabilità ciclo-pedonale sulla Via Monte Bianco di accesso al futuro Conad, attraverso proposta di completamento di ulteriori opere di urbanizzazione tese a garantire la sicurezza dei clienti del punto vendita commerciale;

#### **Dato atto:**

che per realizzare l'intervento commerciale, il soggetto attuatore della parte commerciale, si è reso disponibile a risolvere eventuali criticità di accesso viario e pedonale al punto di vendita con opere di urbanizzazione, fuori comparto, sulla Via Monte Bianco in accordo con l'Amministrazione Comunale ed i servizi comunali interessati, presentando una prima bozza di progettazione preliminare;

#### **Ritenuto:**

che tali opere di miglioramento della sicurezza viaria e ciclo-pedonale sono la condizione per accogliere il successivo titolo abilitativo alla realizzazione della struttura commerciale;

che tale titolo abilitativo potrà essere rilasciato previa approvazione e stipula di convenzione attuativa per il completamento delle opere di urbanizzazione precedentemente previste nel comparto P.P. 23 e per le citate opere di miglioramento della sicurezza viaria e ciclo-pedonale fuori comparto;

#### **Visto**

il parere favorevole, allegato, espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1^ del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

Con votazione .....

**DELIBERA**

- 1) Di adottare, per le motivazioni elencate in premessa e che si intendono qui interamente richiamate, la Variante specifica al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c), della L.R. n. 47/1978, e ss.mm.ii. composta, tra l'altro, dai seguenti elaborati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - a) stralcio TAV. 9B - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE scala 1:5000 (PRG vigente);
  - b) stralcio TAV. 9B - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE scala 1:5000 (PRG variante);
  - c) stralcio TAV. 11 - SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO scala 1:15000 (PRG vigente);
  - d) stralcio TAV. 11- SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO scala 1:15000 (PRG variante);
  - e) Scheda normativa P.P. 23- da eliminare dalle NTA Volume 5.1 del vigente PRG;
  - f) stralcio NTA Volume 5 vigente, art. 14.1 e 14.2 (invariati);
  - Rel Geologica Geotecnica di 3° livello
  - Rapporto Preliminare di assoggettamento a V.A.S.
- 2) di dare atto che a partire dal momento della adozione e fino alla approvazione definitiva della Variante specifica al P.R.G., saranno applicate le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e dall'art. 12 della L.R. n. 20/2000;
- 3) di dare mandato al Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente di provvedere a tutti agli adempimenti necessari e conseguenti all'adozione del presente atto.

**DELIBERA INOLTRE**

Di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime e separata, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

---

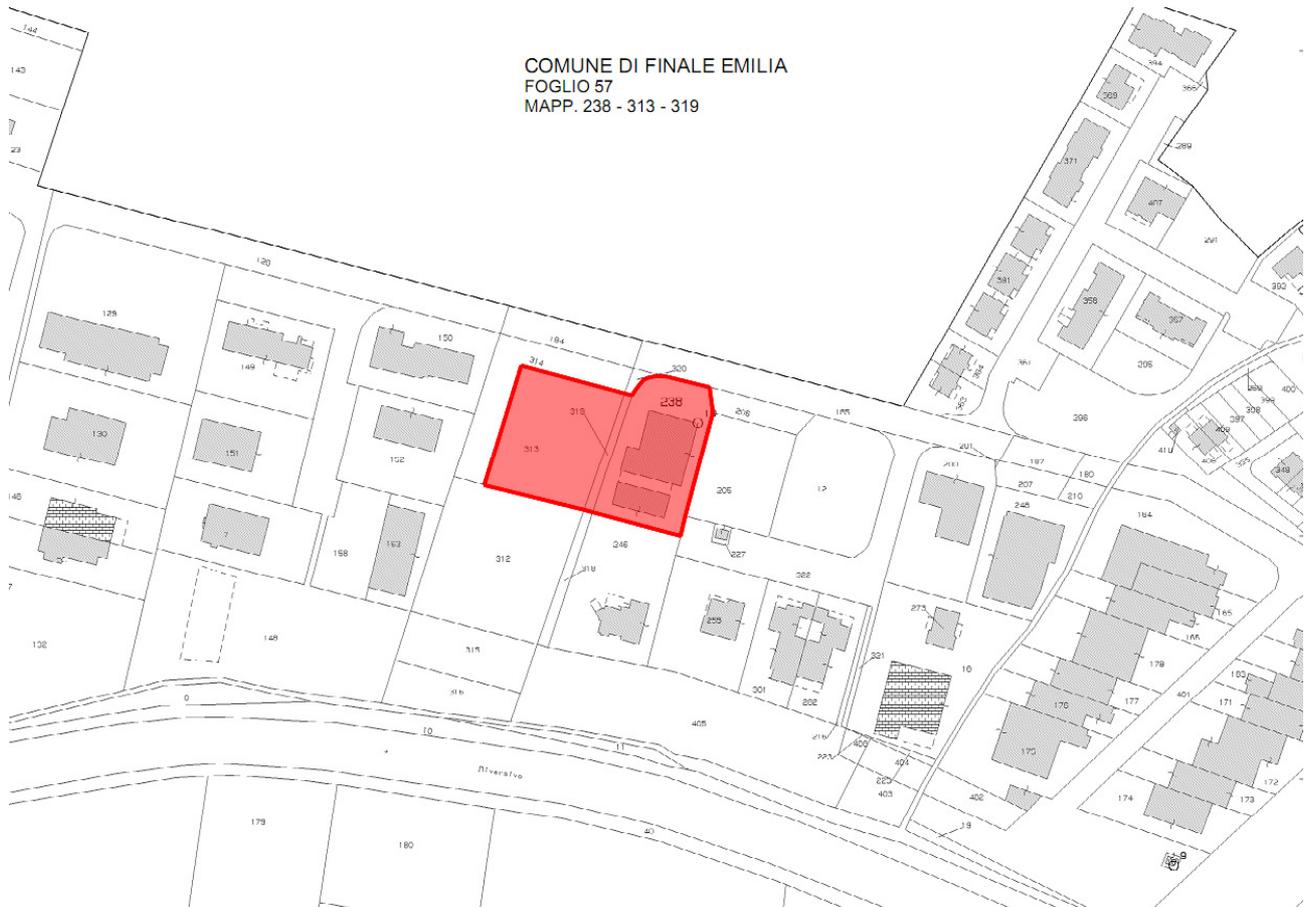


studio  
**ARCHI-PRO**

Società Cooperativa  
Via G. Dalton 48 - 41122 Modena  
tel/fax: 059.216826 - c.f.-p.iva: 03282780364  
e-mail: [archi-pro@libero.it](mailto:archi-pro@libero.it) - web: [www.archi-pro.it](http://www.archi-pro.it)

ARCHITETTURA   URBANISTICA   INGEGNERIA

**ESTATTO DI MAPPA CATASTALE**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



VISTA AEREA \_ PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI

F A B R I Z I O   Z A N E L L A  
A R C H I T E T T O



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



studio  
**ARCHI-PRO**

ARCHITETTURA   URBANISTICA   INGEGNERIA

Società Cooperativa  
Via G. Dalton 48 - 41122 Modena  
tel/fax: 059.216826 - c.f.-p.iva: 03282780364  
e-mail: [archi-pro@libero.it](mailto:archi-pro@libero.it) - web: [www.archi-pro.it](http://www.archi-pro.it)