



COMUNE DI FINALE EMILIA

PROVINCIA DI MODENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.

NR. Progr. **83**

Data **11/09/2013**

Seduta NR. **13**

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 11/09/2013 alle ore 21:00.

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella tensostruttura C.O.C. via Monte Grappa, oggi 11/09/2013 alle ore 21.00 in adunanza ORDINARIA di PRIMA Convocazione.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
FERIOLI FERNANDO	S	LODI LAURA	S	GARUTTI MIRCO	S
RATTI ANDREA	S	MOLESINI MICHELE	S	BIAGI LORENZO	S
POLLASTRI GIULIO-MARIA	S	GOLINELLI GIOVANNI	S	BOETTI MAURIZIO	S
BENATI VALERIA	N	GULINELLI MICHELE	S		
SCACCHETTI MICHELE	S	POLETTI MAURIZIO	S		
MANTOVANI LETIZIA	N	BORGATTI GIANLUCA	S		
BALDINI CLAUDIO	S	PALAZZI SANDRO	S		
<i>Totale Presenti 15</i>			<i>Totali Assenti 2</i>		

Sono presenti gli Assessori: MONARI DANIELE, D'AIELLO ANGELO, POLETTI LISA

Partecipa alla seduta il VICESEGRETARIO COMUNALE MONICA MANTOVANI.

In qualità di PRESIDENTE, il Sig. MICHELE SCACCHETTI constatata la legalità della adunanza, invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Fungono da scrutatori i seguenti Consiglieri: , , .

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 DEL 11/09/2013 ad oggetto: ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.

OGGETTO:

ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.

Durante la discussione entra la Consigliera Sig.ra Letizia Mantovani (Consiglieri presenti n.16)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il Presidente del Consiglio Sig. Michele Scacchetti il quale passa la parola all'Assessore Sig. Angelo d'Aiello affinché illustri l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

ASSESSORE D'AIELLO:

"Buonasera, questa adozione di Variante risponde a una necessità, a una richiesta che ci viene portata avanti da un privato che è il proprietario, diciamo, dell'area interessata all'adozione della Variante che, come tutti sappiamo, porta diciamo in seno un progetto di realizzazione di un nuovo negozio del Gruppo Conad a Massa Finalese. La parte tecnica la sintetizzo in poche frasi: sostanzialmente quella zona di via Monte Bianco interessata dalla Variante che questa sera il Consiglio Comunale, se vorrà, adotterà, sostanzialmente riguarda il cosiddetto P.P. 23, cioè un piano particolareggiato di natura artigianale, a destinazione artigianale, stante su via Monte Bianco. Questo Piano Particolareggiato, discendente a sua volta dal Piano Regolatore del 2000, era regolato da una convenzione, anzi da due convenzioni con i due privati proprietari dei due lotti di terreno facenti l'intera area del P.P. 23. Questa convenzione prevedeva degli obblighi che, tra l'altro, diciamo erano anche stati prorogati, obblighi che per quanto riguarda... obblighi di realizzazione di opere di urbanizzazione che per quanto riguarda una parte del Piano Particolareggiato erano state realizzate, quindi parcheggi e una parte di viabilità, per un'altra parte, diciamo, anche per situazioni che riguardavano il privato proprietario, non erano state realizzate. La situazione di partenza è dunque questa: a seguito del terremoto sapete che in centro a Massa l'edificio che ospitava in affitto il Conad ha avuto dei danni significativi, tanto è vero che ha una classe, diciamo, di inagibilità pesante ed è in corso, anche se diciamo ha avuto uno stop, un cantiere molto importante per la ristrutturazione dell'edificio. Sapete anche, per chi era presente nell'ultimo ... nel precedente Consiglio Comunale, che l'edificio che ospitava la Conad era anch'esso interessato da un progetto di riqualificazione destinato a residenza e, insomma, sostanzialmente, a seguito del sisma, il Conad decide, nel giugno del 2012, in accordo con l'Amministrazione e, voglio dire, anche in virtù della contingenza del momento, che non vedeva tantissime altre alternative a Massa Finalese di spostare il negozio chiuso dal centro di Massa in via Monte Bianco, su una parte di area interessata da questa Variante. Conad ha realizzato e abbiamo anche inaugurato se non sbaglio alla presenza di Errani, nell'estate scorsa, un negozio di natura temporanea quindi una tensostruttura di un livello certamente buono ma comunque pur sempre una struttura precaria. Quella localizzazione ha, diciamo, trovato un gradimento sia per quanto riguarda Conad stessa sia per quanto riguarda la popolazione di Massa perché si pone su via Monte Bianco che è una strada di ottima percorrenza, quindi da lì nasce l'idea del gruppo di chiedere al Comune di Finale Emilia il cambio di destinazione d'uso di quest'area, di parte di quest'area, da area artigianale ad area commerciale, cambio di destinazione d'uso che non prevede particolari problemi in sé perché il Comune di

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 DEL 11/09/2013 ad oggetto: ADOZIONE
VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA
FINALESE VIA MONTE BIANCO.

Finale Emilia ha il Piano Regolatore che dispone di indici molto disponibili su, appunto, le attività produttive in generale siano esse terziario, siano esse artigianali. Quindi sostanzialmente in accordo con l'Amministrazione comunale è stata appunto chiesta la modifica di quel Piano Particolareggiato, che andrà a configurarsi in questo modo: la parte retrostante del lotto della superficie che non era stata oggetto di opere di urbanizzazione, rimane area artigianale, la parte antistante, quella che attualmente è occupata dal negozio provvisorio del Conad, inglobando una parte di area fuori dal vecchio Piano Particolareggiato dove, per intenderci, c'era l'officina...c'era la carrozzeria di Calanca, che tra l'altro questa sera è presente qua tra noi, diventerà, verrà perimetrato, diventerà il lotto a destinazione ad uso commerciale terziario quindi, sostanzialmente, questa sera il Consiglio Comunale cosa fa? Perché è la prima volta probabilmente per alcuni che assistono diciamo alla procedura, che è sempre abbastanza lenta, delle varianti; noi adottiamo una Variante, quindi facciamo nostra questa richiesta, l'ufficio fisicamente ridisegna la cartografia di quel pezzo di territorio, la Variante viene mandata agli organi competenti che devono esprimere un giudizio, in particolare la Provincia poi ci saranno anche gli organi quali ARPA e ASL, in questo caso diciamo credo che si limitino a questi, gli organi competenti che devono esprimere un giudizio. Ovviamente la Variante viene posta anche a livello pubblico, in evidenza pubblica, normalmente si mette o sul sito o su un quotidiano e quindi ci sono sessanta giorni per fare le osservazioni sia da parte degli enti superiori che dei cittadini e di chiunque le voglia fare. Successivamente quando si raccolgono le osservazioni, spiego per far capire anche che da questa sera fino alla fine dell'iter c'è tempo anche se uno, voglio dire, ha delle osservazioni per fare delle considerazioni, quindi in questi sessanta giorni c'è il tempo per ricevere le osservazioni. L'ufficio, insieme all'Amministrazione e alla Commissione, le valuta se ce ne sono ovviamente di significative, si traggono le conseguenze e si torna in Consiglio Comunale. Questo tempo che, auspicabilmente e se siamo diciamo veloci, sarà di circa tre mesi, insomma l'obiettivo è di chiudere tutto entro l'anno, questo tempo sarà anche utile appunto, adottata la variante, per analizzare il progetto che il soggetto privato sta elaborando, che in parte poi è già elaborato e che in Commissione abbiamo visto nelle grandi linee, che è appunto il negozio di ottocento metri quadrati, parte di superficie di vendita che viene configurato come medio-piccola struttura di vendita, quindi non soggetta al piano provinciale delle superfici di vendita grandi, parte magazzino, parte servizi. Ovviamente il progetto che abbiamo visto, diciamo, era una bozza di progetto, lo vedremo poi in fase più approfondita. Loro, il Conad, presenterà un permesso di costruire che farà un percorso parallelo a quello della Variante. Oggetto ovviamente della relazione tra l'Amministrazione, il Comune e il soggetto privato è una convenzione che regolerà gli obblighi di questo soggetto privato perché, ovviamente, la Variante è, diciamo, un atto che va incontro a una loro richiesta. Quindi il tema su cui verte il rapporto tra noi e la Società, il Conad, come sapete è il tema della messa in sicurezza e l'intervento di riqualificazione di via Monte Bianco perché via Monte Bianco, come è emerso diciamo dalle numerose Commissioni che abbiamo fatto e i vari incontri, ovviamente tutti sappiamo che ci sono problemi legati alla viabilità perché lì le macchine vanno forte, in poche parole, quindi abbiamo chiesto e c'è un impegno che, avete visto, si concretizza in un progetto preliminare di realizzazione di ciclo-pedonali ai lati di via Monte Bianco e direi almeno due dossi che rallentano il traffico, ovviamente di quelli fatti bene, non di quelli come si facevano una volta di plastica che fanno solo vibrare le abitazioni e arrabbiare la gente, ma di quelli fatti in asfalto che consentono alle automobili di rallentare senza demolire l'autoveicolo. Questo è il tema, insomma, che abbiamo sviscerato negli ultimi due, tre mesi. Via Monte Bianco è una strada che è ancora di

proprietà del Comune di Finale Emilia ovvero, diciamo, non abbiamo ancora perfezionato con la Provincia, per varie ragioni tecnico-burocratiche, il rogito per cui si scambiava la 468, il pezzo di 468 che passa in centro a Massa con via Monte Bianco, quindi quella è ancora provinciale, questa è ancora comunale, quindi il parere sulle opere sia di carattere tecnico-edile quindi riguarderà i lavori pubblici del Comune di Finale Emilia che, per quanto riguarda il Codice della Strada, riguarderà il Comando della Polizia Municipale di Finale Emilia. In generale questa Variante è a saldo zero rispetto ai metri cubi e alla capacità insediativa, quindi il tema famoso del consumo di suolo viene rispettato, siamo in zona produttiva quindi, di fatto, è solo un cambio da artigianale a commerciale, non c'è quindi un aggravio di carico urbanistico sull'abitato, sul tessuto urbano di Massa Finalese e queste qua, diciamo, sono le caratteristiche principali. C'è un impegno, ovviamente formale, che è contenuto nella bozza di convenzione da parte appunto dell'azienda di sostenere le spese per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza che sono molto importanti perché per chi conosce, parla con i residenti di quei quartieri che si affacciano su via Monte Bianco è sicuramente una risposta positiva. Ecco aggiungo che, in generale, rispetto all'offerta commerciale a Massa Finalese è un passo in avanti perché appunto le famiglie di Massa Finalese erano abituate ad andare in centro a Massa al Conad che era poi un problema perché non c'erano parcheggi, c'erano sempre situazioni, così, di pericolosità nello smantovrare intorno all'accesso nel Conad e quindi, diciamo, si migliora la qualità urbana di Massa Finalese e diciamo anche il transito veicolare su Massa Finalese e, in più, si liberano spazi in centro a Massa che possono essere destinati alla riqualificazione del centro di Massa Finalese con anche il piano che avevamo approvato, che è da rivedere ovviamente, sull'edificio dell'ex cinema appunto di Massa che ospitava il Conad, quindi devo dire che complessivamente visto che il terremoto ha portato anche tante sfortune, ha messo in moto anche delle energie positive e credo di poter dire che questa è una di quelle, insomma, anche perché è una riqualificazione poi di lotti artigianali di Massa che erano non utilizzati.”

Registrati, in proposito, i seguenti interventi:

CONSIGLIERE POLETTI:

“Allora, premesso che con questo oggetto non si va a votare solamente una semplice Variante al PRG, il passaggio cioè da un'area artigianale a un'area commerciale, ma si va anche praticamente a vagliare la questione legata alla, diciamo, convenzione che è legata a questa Variante, questa è una cosa molto importante perché in Commissione era stata detta che, era stato riferito che si sarebbe votata una Variante, qui la questione è: c'è una variante con opere connesse a questa variante che sono precondizione di questa Variante. Questa è la puntualizzazione che mi serve per arrivare poi al tema cruciale, intanto c'è una questione che io, faccio un po' il Boetti di turno in questo caso, e leggo che nel passaggio che praticamente viene qui riferito si dice che questa convenzione aveva originariamente una validità di cinque anni dalla data della stipula e prevede l'ultimazione delle opere di urbanizzazione entro il 18 dicembre 2008, successivamente è stata prorogata al 18 dicembre 2010 con la deliberazione della Giunta Comunale del 25 maggio 2009. Stando così le cose io deduco che, praticamente, questa convenzione avrebbe... sarebbe scaduta perché è stata prorogata al 18.12.2010, quindi pongo una questione di, insomma, voglio dire, normativa, tecnico-normativa, chiamatela come vi pare, ma mi pare che questo elemento dica che la Giunta Comunale il 25 maggio 2009 va a prorogare una convenzione fino al 18 dicembre 2010 e oggi mi pare che sia ampiamente scaduta,

quindi questo è un elemento che, se venisse confermato, annulla immediatamente questo tipo di Variante e quindi, da questo punto di vista, sollevo la questione tecnica e, ripeto, legale. Questa è la prima questione. Altra questione: si parla di una serie di problematiche legate alla viabilità di quell'area, di quella strada. Ora, nella Commissione del sei agosto, quello che io voglio ribadire qui in sede di Consiglio Comunale, ho contestato in quella sede di Commissione il fatto che fosse stato presentato in Commissione non un progetto ma una sorta di disegno che non ha nulla a che vedere con un progetto definitivo, con un progetto che ... in cui siano riportate misure, distanze, planimetrie definite. Inoltre in questo... in questo progetto di, diciamo così, di messa in opera di azioni per migliorare la viabilità si dimentica che quella è una strada che in prospettiva diventerà una strada provinciale e ci si dimentica che siamo di fronte a una strada urbana a scorrimento veloce dove, sostanzialmente, la Provincia dovrà emettere delle opinioni, dei pareri su, per esempio, la localizzazione dei dossi, sulle misure per esempio delle ciclabili, cioè dovrà esprimere evidentemente delle posizioni tecniche a riguardo. Voglio ricordare che il Codice della Strada prevede che, sostanzialmente, non possono essere insediati dei dossi su strade provinciali e qui siamo di fronte ad una strada che, ripeto, in prospettiva diventerà provinciale quindi come si può portare qui, in discussione, in votazione, una Variante al Piano Regolatore che non è una semplice Variante ma include in sé questo impegno per questo intervento di miglioramento urbanistico quando noi su questo intervento urbanistico non abbiamo il parere dei Vigili, non abbiamo il parere della Provincia e ci sono problematiche di Codice della Strada, quindi questo è un elemento che, anche qui, come ho già detto nella Commissione del sei agosto, ribadisco in questa sede, è un elemento che toglie assolutamente la possibilità di poter vagliare un progetto definitivo accompagnato dai pareri delle singole autorità. Altro elemento: leggo qui un passaggio di questo oggetto quando si dice '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'. Ecco, io su questo 'si è reso disponibile' per trasparenza dico che ho dei forti dubbi e qui il discorso si allarga al di là dell'oggetto in questione. Siamo di fronte, se ne è parlato in Commissione, al fatto che si vincola quest'impresa, qui non è che si è reso disponibile, si vincola quest'impresa a sobbarcarsi tutti i costi di queste opere, che sono lievitati per una serie di altre aggiunte a quello che era un primo...una prima bozza preliminare. Si passa da 65.000 euro circa di previsione di questi costi di opere ad 89.000 euro che sarebbero, così mi è stato riferito, tutte a carico della società costruttrice, quella che richiede questa Variante. Anche qui mi pare, e qui il discorso si allarga, mi pare che ci sia una forte penalizzazione per un'impresa che vuole fare, appunto, un investimento nel nostro territorio, e un investimento anche di importanza economica e finanziaria, aggravare, appesantire ulteriormente opere che questa Amministrazione avrebbe dovuto fronteggiare per una viabilità che certamente è critica in quella strada, in quella zona, mentre qui si agevola chi investe facendo pesare completamente il costo anche di queste opere. Quindi mi pare che ci sia, a mio parere, una tendenziale forzatura nel dire 'si è reso disponibile' perché, ripeto, mi pare che ci sia invece una costrizione. Mi sarebbe anche così, mi piacerebbe anche porre una domanda all'Amministrazione nel senso che se Conad avesse detto: 'Io non ce la faccio a sobbarcarmi questa cifra perché ho già un impegno finanziario importante' avreste dato la possibilità a questa azienda di fare questo tipo di investimento? Perché mi pare che siano vincoli che siano assolutamente un *modus operandi* di questa Amministrazione. Perché questa città non ha visto negli ultimi dieci anni, forse di più, investimenti importanti? Perché non ha visto, mentre invece in altri Comuni si sono

viste crescite? Perché questa Amministrazione quando arriva qualcuno che vuole venire qui a investire dice 'ah, bene, bene, deve farmi anche questo, questo e questo', in altri territori si attirano le imprese facendo l'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione e facendo gli investimenti per attrarre investimenti, per attrarre imprese che arrivano. Qui invece si vincola per l'ennesima volta per cui, ribadisco, è assolutamente per noi non sottoponibile questo tipo di ordine del giorno, intanto per motivi, ripeto, che chiedo che dalla segreteria mi venga data risposta alla questione, molto importante, iniziale che ho detto, il fatto cioè che, a mio parere, questa convenzione sarebbe scaduta e non è stata più rinnovata per cui un elemento ostativo alla discussione di questo ordine del giorno e poi non si può sottoporre una votazione su un ordine del giorno, su un piano di opere di urbanizzazione quando non c'è un progetto definitivo, non ci sono i pareri delle autorità su una strada che diventerà Provinciale, quindi queste sono le questioni che pongo in discussione in questo momento che sono, ripeto, limitative all'avanzamento della discussione in questa sede. Non si può pensare di venire qui e di dire 'votiamo questa cosa' non sapendo cosa si vota perché non sappiamo cosa votiamo, non sappiamo i pareri delle Autorità su una strada che non sarà più nostra, questa è la questione, quindi questo è il mio primo intervento. Naturalmente io posso intervenire in fase successiva di dichiarazione di voto, però io credo che mi si debba dare una risposta sulla questione, ripeto, di quella convenzione che a mio parere è scaduta, a quello che qui leggo."

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

"Grazie Consigliere Poletti. Altri? Prego Consigliere Baldini".

CONSIGLIERE BALDINI:

"Io avevo intenzione di fare anch'io un intervento visto che faccio parte della Commissione e sono anche il Presidente, sono colui che risulta, a voce, essere un po' più il personaggio ostativo su questa questione qui in tempi passati, e allora prima del mio intervento chiedo al Presidente del Consiglio se può ridare un attimo la parola all'Assessore per rispondere sulla faccenda della decadenza o no e dell'eventuale problema che ci potrebbe essere o sorgere in caso di questa decadenza sull'oggetto in questione, poi dopo vorrei fare il mio intervento ma visto e considerato che è una cosa che può essere interessante anche discuterla, gradirei avere prima un'informazione su questa questione se possibile. Grazie".

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

"Grazie a lei Consigliere Baldini. Altri? Se non ci sono altri sentiamo la risposta dell'Assessore d'Aiello. Prego Assessore d'Aiello."

ASSESSORE D'AIELLO:

"Sì diciamo che non è la prima convenzione scaduta di un pezzo di, diciamo, applicazione delle norme specifiche di una Variante. Ecco, diciamo che sono due cose, lo dico senza proprio volere polemizzare, ma in generale sono staccate perché la Variante va a definire diciamo un perimetro con una destinazione d'uso e quindi sostanzialmente si traduce nella modifica di una configurazione grafica nel nostro Piano Regolatore di un pezzo di territorio, mentre la convenzione definisce la puntuale applicazione di parti sia delle norme generali del Piano Regolatore sia di accordi specifici quindi nel Piano Particolareggiato 23 c'erano due convenzioni sulle due

proprietà che componevano l'intero Piano Particolareggiato, quindi su una proprietà la convenzione si era esaurita perché le cose erano state pattuite erano state fatte, sull'altra convenzione, che era stata prorogata fino al 2010, sostanzialmente c'erano dei problemi legati alla disponibilità del proprietario, in poche parole, quindi sostanzialmente era scaduta e, diciamo, per mille ragioni che possono essere... che magari in quel momento c'erano altre cose da fare più importanti a livello urbanistico, non è stata rinnovata ma cioè, oltre a non ostare in generale non osta neanche nel particolare perché l'oggetto della nostra Variante è la parte diciamo già realizzata del Piano Particolareggiato 23 la cui convenzione si era, diciamo, realizzata ed esplicita quindi la convenzione scaduta riguarda un pezzo di terreno che rimane artigianale, esattamente come era prima. In generale bisognerebbe, diciamo, avere la forza anche a livello proprio di personale che ci lavora di fare una ricognizione su tutte le convenzioni di tutti i quartieri, aree produttive, del resto anche l'oggetto successivo riguarda, diciamo, una vecchia convenzione che non si era determinata e chiusa perfettamente che era quella delle Ceramiche Ricchetti. Quindi bisognerebbe andare a tirar fuori, in tutti i quartieri, quello che è stato fatto, che non è stato fatto, la capacità di controllo appunto del servizio Urbanistica, del servizio Lavori Pubblici, di Sorgea stessa per quanto riguarda la realizzazione dei sottoservizi eccetera, eccetera, eccetera. Capite che, diciamo, in generale, stare dietro a queste cose soprattutto diciamo nei piani vecchi è complicato e faticoso. Detto questo la parte di territorio interessato a un cambio di destinazione d'uso stasera, aveva visto esauriti gli obblighi della proprietà che è diversa dall'altra proprietà, come poi il Consigliere Baldini sa bene, e niente segnale che questo è uscito in Commissione, è scritto nella bozza di convenzione, che non è oggetto di voto comunque la bozza di convenzione ...”

(Intervento fuori microfono)

ASSESSORE D'AIELLO:

“No, la Variante non si porta dietro la convenzione che però è un atto formale che dimostra diciamo che siamo a buon punto anche nelle trattative per la convenzione, che il permesso di costruire verrà rilasciato e quando verrà visto anche il progetto del negozio vero e proprio, capito? E ci sarà scritto che la realizzazione delle opere di messa in sicurezza sarà contemporanea alla realizzazione del negozio, pena diciamo il non rilascio delle autorizzazioni, quindi stiamo costruendo, e i sessanta giorni del periodo delle osservazioni servono a questo, tutti i meccanismi di salvaguardia compresi anche, e rispondo ancora a Poletti, si dice ‘voi caricate su Conad tutti i costi’ in realtà anche questo, legga bene la convenzione, se legga bene la convenzione nella bozza di convenzione ...”

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Consigliere Poletti avrà modo di replicare in sede di dichiarazione di voto.”

ASSESSORE D'AIELLO:

“Comunque nella bozza di convenzione e per le trattative che stiamo facendo una parte, spero io da Amministratore, importante sarà a carico di Conad, una parte a scomputo di oneri, poi sarà nella trattativa tra Amministrazione e soggetto privato vedere quanto percentualmente tocca a uno o tocca all'altro, però diciamo ci sarà, come sempre si fa in questi casi, una trattativa poi dipende sempre dal soggetto che hai

di fronte, quando hai a che fare con un colosso che sta bene l'Amministrazione, che poi si cerca di muovere nell'interesse dei cittadini, cerca di portare a casa per i cittadini come abbiamo fatto con Titan, come abbiamo fatto nel P.P.1 con l'Eurospin che ha fatto la rotatoria, con il Lidl che a sua volta ha fatto l'altra rotatoria, cioè si fanno le operazioni con i privati quando capisci che poi tirare per portare sul Comune delle risorse che magari tu non hai per fare certe cose. Quando, come nel caso della convenzione scaduta, hai a che fare con un soggetto imprenditoriale che non ne ha ovviamente non è che lo vai a bastonare e lo vai ad ammazzare, ma cerchi di, con il buon senso, convenire le cose giuste. Su invece i pareri, il parere del Comandante rispetto al progetto preliminare di ciclabili è positivo, poi ovviamente quando ci sarà il preliminare lo riporteremo in Commissione però il tema, diciamo, della ciclabile non è vedere questa sera nel progetto preliminare i dieci centimetri più o in meno di larghezza della ciclabile ma che venga fatta, dopo è chiaro che nel Progetto preliminare ci saranno le misure che saranno controllate dall'Ufficio Lavori Pubblici eccetera, eccetera.”

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Grazie Assessore d’Aiello. Prego Consigliere Baldini”.

CONSIGLIERE BALDINI:

“Grazie. Bene dopo il chiarimento sul discorso della convenzione che non ritenevo fosse mio compito andare a dire che la convenzione scaduta ha delle interferenze e delle ostative nell'approvazione dell'oggetto in questione questa sera, volevo fare una piccola lettura dell'accaduto per rendere a conoscenza anche gli altri Consiglieri e il pubblico sulla questione che necessita di una certa urgenza, anche perché è arrivata un po' lunga in Consiglio Comunale. Forse è arrivata un po' lunga per cause che si sono concatenate e sommate tra di loro e forse anche un po' potrebbe essere per colpa o merito mio, insomma, dipende da come la si interpreta e la si vede la questione. Comunque la faccenda nasce l'anno scorso in agosto dopo il terremoto e io sono venuto a sapere di questa eventuale possibilità o fattibilità di situazione alla fine di settembre dell'anno scorso e quando ho sentito questa cosa la prima cosa che mi è venuta da dire è stato appunto questa qui, che prima di prendere una decisione in merito a cambi di destinazione d'uso di uno di quei territori occupati provvisoriamente, di quei terreni occupati provvisoriamente dal Conad in necessità d'urgenza, sarebbe stato necessario a mio avviso valutare tutta una serie di problematiche dovute alla percorribilità, alla messa in sicurezza e alla viabilità di quella zona perché sarebbe venuta in essere una situazione che per lo meno una decina d'anni avrebbe modificato sicuramente il flusso delle persone del paese, chi in bicicletta, chi in macchina, chi a piedi. Allora, visto e conoscendo e valutando che il Comune, che gli uffici tecnici, che i lavori si sommano, che tutte queste cose qui a volte vengono ad assommarsi e qualcosa scappa e potrebbe scappare e che quando scappa dopo a rimetterci pezza e a rimediare non ci si riesce più, ho detto uno dei primi compiti di un Consigliere Comunale è quello di far presente quali sono le sue problematiche, le sue valutazioni, le sue opinioni in modo tale che l'Amministrazione ne tenesse conto insieme a chi stava ragionando su una proposta di questo genere. Ora, non so per quale motivo, la questione si è prolungata per tanto tempo, rimango di questo avviso dell'anno scorso, cioè non ho cambiato assolutamente parere, e pertanto ho voluto vedere che in Commissione arrivasse, in Commissione terza, dove non si ha potere di decisione, non si ha potere di voto, di diniego sulle cose, si ha un potere informativo, di pressione attraverso l'Amministrazione a prendere una direttiva, una strada, una decisione in un

modo o nell'altro oppure la maggioranza può decidere di andare avanti come meglio crede, portare in Consiglio Comunale poi i Consiglieri sono liberi di votare le cose che ritengono opportune. Allora, finalmente ad agosto abbiamo avuto la possibilità di visionare quello che poteva essere un metro di ragionamento, un sistema di valutazione, di confronto, tra il proponente e l'Amministrazione Comunale in merito all'esecuzione di quest'opera. Nel momento che si è potuto visionare questo in maniera abbastanza realistica, dove non c'erano i punti esclamativi, le virgole forse al punto giusto, non c'era completamente tutto il testo e tutte le cose che necessitano poi successivamente ma non, ripeto, non competono a noi andarle a disquisire in merito a queste cose in una Commissione terza che non è una Commissione edilizia che vota un progetto, ma dà solo e valuta degli indirizzi politici su scelte urbanistiche e di territorio. Ora, visionata quella proposta, visionate queste soluzioni urbanistiche soprattutto io non entro in merito all'estetica, anche se preferirei che le cose fossero belle e non brutte, ma voglio dire non sto e non voglio neanche entrare in merito all'estetica di un progetto che poi presenteranno o meno sulla parte edile. A me interessava capire se c'era stato un impegno mentale, progettuale a risolvere un problema che si creava e c'era ed è veramente in essere subito dopo, che era la viabilità, sapendo che le finanze dei Comuni, che le disponibilità dei Comuni, che le situazioni sono sempre meno disponibili ad avere fondi per un domani, andare a mettere delle pezze o andare a risolvere dei problemi che si creano, era meglio che tutti quanti si sapesse all'inizio cosa poteva costare fare, modificare, mettere in sicurezza una cosa, valutarla bene, di conseguenza poi nel confronto l'ente proponente, la società proponente e l'Amministrazione facevano la loro trattativa commerciale come deve avvenire in qualsiasi transazione cioè c'è chi propone una cosa, chi valuta che ce ne sia un'altra che necessita, poi se c'è... si trova la quadra e tutti e due fanno sessanta entrambi vanno via contenti di un risultato che ottengono. A me interessa questo, a me interessa che ci sia la quadra sulla sicurezza, la quadra su una faccenda che quando ci sarà l'inaugurazione di un mercato, supermercato di media dimensione a Massa Finalese, in quel sito, ci sia anche l'inaugurazione di un percorso dove nessuno va a creare delle criticità di viabilità e dei pericoli sulla popolazione, perché se quel negozio e quel supermercato veniva in essere e poi questo, si faceva o si poteva fare o si potrebbe realizzare, si sarebbe realizzato, che ne so fra tre, quattro, cinque anni, quando uno aveva o uno non aveva le disponibilità finanziarie si prolungava ancora, la questione era che per tre, due, cinque, sei, sette, dieci anni nessuno di noi in era in grado poi di saperlo quanto durava il problema del pericolo. Io invece ritengo che il passaggio successivo in Consiglio Comunale sia questo, quello di vedere che quando andremo ad approvare definitivamente questa cosa nella convenzione ci sia una parola chiave 'fine lavori' del negozio, inaugurazione ... inauguro il negozio, inauguro anche la nuova viabilità perché sono permessi che, secondo me, devono essere vincolati tra di loro. Poi che il quaranta per cento della spesa se la sobbarchi Conad o il sessanta se lo sobbarchi il Comune e viceversa non me ne frega assolutamente niente, non mi interessa questa parte, mi interessa quell'altra parte, mi interessa che tornino queste due cose a viaggiare in simultanea e che non possono essere scisse una dall'altra. D'ora in avanti penso che dovrebbe essere un metodo che si applica in tutte le questioni a carattere urbanistico, perché abbiamo già potuto verificare che per inadempienza, per situazioni di tanti tipi, tutte le lottizzazioni fatte in tutti i Comuni ormai, non è solo questione Finale, che dopo uno va in crisi, finanziariamente non ce la fa più e dopo arrivano ad incancrenirsi delle situazioni che o interviene il Comune, se ha la possibilità di intervenire, o ti rimane lì il bubbone, la malattia rimane lì, nessuno la cura, e allora bisogna che le cose vadano avanti di pari passo. Se non vanno avanti di

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 DEL 11/09/2013 ad oggetto: ADOZIONE
VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA
FINALESE VIA MONTE BIANCO.

pari passo ci si deve essere una garanzia accessoria che il Comune sa dove andare a prendere i soldi per finirle lui e farle lui. Grazie.”

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Grazie Consigliere Baldini. Chi chiede la parola? Prego Consigliere Borgatti.”

CONSIGLIERE BORGATTI:

“Ma, io ricordo molto bene tutta questa vicenda perché faccio parte anch'io della Commissione terza presieduta dal Consigliere Baldini e ricordo appunto quella discussione in agosto, l'anno scorso e ricordo le sue obiezioni proprio relative al problema della sicurezza. Tuttavia mi pare che le obiezioni che ha posto il Consigliere Poletti siano fondate e non siano risolte e cioè in linea di massima io, così come dissi in agosto dell'anno scorso e come ho ribadito nella Commissione ultima che c'è stata, io ritengo che noi dobbiamo avere sempre la sensibilità di prendere le cose per quelle che sono cercando di agire secondo buon senso e, credo, giustizia. Ora noi abbiamo a Massa Finalese un negozio che è sotto una tenda, il fatto che chiedano di poter fare un bel negozio credo che ne abbia diritto la città, il paese, la frazione di Massa e credo che ne abbiano diritto quelli che lo vogliono fare, così come credo che siano anche fondate le richieste di Baldini di dire che questo deve avvenire nella sicurezza per gli utenti, per i cittadini, per quelli che passano di lì e per quelli che vanno a fare la spesa lì, tuttavia le obiezioni che ha posto il Consigliere Poletti sono fondate adesso, al di là della caduta o meno della convenzione, il problema della strada provinciale e cioè noi facciamo gli interventi per mettere in sicurezza indipendentemente da chi li paga, la strada diventa della Provincia, la Provincia dice che le cose non si possono fare, la carreggiata deve essere più larga, non si può fare né la ciclabile né si possono fare le barriere a moderazione della velocità, abbiamo speso 89.000 euro e poi andiamo a disfare tutto e il negozio non ha le condizioni di sicurezza necessarie per operare. Rispetto a questo abbiamo qualche certezza? Cioè domando. Io, ripeto, credo di parlare anche a nome di tutto il nostro gruppo del PdL noi siamo disponibili, lo avevamo detto in Commissione, a votare a favore perché ci sembra una cosa di buon senso. Qui siamo un atto puramente amministrativo che non ha nessuna implicazione politica particolare, tuttavia le obiezioni che il Consigliere Poletti ha posto sono serie, fondate, cioè abbiamo certezze che è quello che facciamo noi poi è valido? Cioè, non so, mi domando, noi andiamo ad approvare un atto che perché questo atto in verità non prevede nulla ma, come giustamente ha detto il Consigliere Baldini, nell'atto successivo lui ci tiene, ma credo che sia giusto, che con l'inaugurazione del negozio la strada sia in sicurezza, poi la strada diventa provinciale e questa sicurezza non ci può essere perché è a scorrimento veloce e non può vedere queste barriere, mi domando cosa succede dopo? Cioè, io ripeto, noi come PdL siamo disponibili a votare a favore se...non vorremmo che l'atto, votassimo un atto nullo, cioè tutta una cosa nulla da un punto di vista materiale, cioè votiamo delle prescrizioni di sicurezza ritenute fondamentali che poi non vengono applicate perché la strada diventa provinciale.”

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Grazie Consigliere Borgatti. Altri? Prego Consigliere Garutti, poi dopo, sì, risponde l'Assessore d'Aiello. Prego Consigliere Garutti.”

CONSIGLIERE GARUTTI:

“Ma io, a corollario di quello che diceva Baldini e di quello che diceva Borgatti, vorrei porre un altro problema. Quando si va ad intervenire su una strada che è, diciamo, di grossa comunicazione come può essere via Monte Bianco, dove passano molti camion e molte macchine, facendo delle opere anche di, come si può dire, di messa in sicurezza, mettendo delle barriere oppure restringendo la carreggiata si rischia poi, alla fine, di intasare il traffico nel senso che poi molta gente, sapendo che lì si rallenta di molto, diciamo così, la percorrenza passasse per il centro di Massa quindi si va poi ad ulteriormente ad intasare il traffico del centro di Massa, quindi bisogna vagliare bene quando si fanno questi interventi perché diventerà un problema, c'è un problema di sicurezza ma come mettere in sicurezza questa strada. Ecco io volevo soltanto puntualizzare questo, perché per tamponare un problema se ne crea un altro.”

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Grazie Consigliere Garutti. Altri? Se non ci sono altri prego Assessore d'Aiello.”

ASSESSORE D'AIELLO:

“Allora volevo dire, intanto per rispondere a Mirco Garutti, mi viene in mente quando io ero Consigliere Comunale nel 2002 avevamo l'amministrazione che aveva asfaltato perfettamente il rettilineo di via Selvabella. Io d'estate raccoglievo le pere in via Selvabella allora con il mio amico da cui andavo a raccogliere le pere gli ho detto: ‘Sei contento, visto che mi dicevi sempre che ci sono le buche, gli avvallamenti, che abbiamo asfaltato via Selvabella?’ E lui fa: ‘Ah, ma adesso vanno forte’ della serie quando si risolve un problema se ne presenta sempre un altro, ecco. Intanto diciamo il tema dei rallentatori, che esistono già su strade provinciali, non è un tema che ostacola l'ingresso delle auto nella via Monte Bianco semplicemente ...tra l'altro quella lì è una strada che ha già il limite dei cinquanta quindi semplicemente li tiene, li deve tenere sui cinquanta all'ora sostanzialmente, oltre ovviamente ai controlli e ai presidi della Polizia Municipale quindi non è che sposti del traffico veicolare verso il centro di Massa. Sul tema della Provincia voglio dire a Borgatti che non è una cosa così astratta, io ho già parlato con il geometra della Provincia che segue le strade provinciali nella ‘bassa’ quindi c'è già una condivisione di massima di questa ... di queste ciclabili e dei, chiamiamoli, dossi anche se quelli non sono i vecchi dossi. Noi abbiamo già fatto diversi e numerosi interventi del genere su strade provinciali perché le ciclabili che abbiamo realizzato a Casumaro e a Massa Finalese, negli anni passati, sono ciclabili fatte su strade provinciali quindi, semplicemente, tu fai vedere alla Provincia il progetto la quale non può altro che essere contenta che tu fai un intervento su una strada provinciale, quindi come poi la storia che anche stamattina ha affrontato la Lisa Poletti della ciclabile della Sefta, cioè, a un certo punto quando ci sono strade provinciali con le scarsità di risorse che ci sono, il primo che fa l'intervento è benvenuto quindi, in sostanza, il tema delle ciclabili che poi guardiamo se sono più larghe, meno larghe di dieci centimetri, si metteranno d'accordo i tecnici, e i dossi non è un problema perché abbiamo già l'okay del nostro Comando di Polizia Municipale, a parole abbiamo una disponibilità anzi un ‘accomodatevi’ che ci dice la Provincia su una strada che un domani diventerà loro e avranno un problema in meno di fare delle cose che i cittadini chiedono. Poi, in sostanza, perché la sostanza alla fine è sempre, come dicevi tu, il tema del buonsenso, lì ci sono dei quartieri dove abitano anche delle persone, tante famiglie che chiedono che le macchine vadano più piano, punto. Quindi rimarrà lo stesso volume di traffico che andrà più piano e la gente può attraversare la strada, questo è quanto.”

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Grazie Assessore d'Aiello. Io direi, a questo punto, di mettere ai voti...”

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Le dichiarazioni di voto, in teoria, avrebbero dovuto essere quelle precedenti sono state utilizzate in modo diverso ma, va bene, prego dichiarazione di voto.”

CONSIGLIERE POLETTI:

“No allora, io veramente voglio ricordare all'Assessore questa Variante praticamente avviene... come?”

(Intervento fuori microfono)

CONSIGLIERE POLETTI:

“Questa Variante... non prenda in giro, non cominciamo a prendere in giro, lo ribadisco ancora, sono stanco dei suoi modi, punto, e chiedo al Presidente che rispetti la mia persona mentre parlo e che venga stigmatizzato il fatto che interrompe continuamente con battute ironiche, per nascondere per nascondere...”

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Ma che sia lei a chiedere al Presidente di stigmatizzare questo, le dico onestamente, è abbastanza curioso, comunque prego Consigliere Poletti”.

CONSIGLIERE POLETTI:

“Battute che evidentemente, Ratti non è il suo turno, evidentemente battute che mettono in evidenza molto chiaramente il tentativo di nascondere la difficoltà di questo Assessore. Qui è un atto che, secondo me, è un atto illegittimo, irregolare perché questa Variante al Piano Regolatore è all'interno di una convenzione che è scaduta, lei si legga ... anche perché la sua risposta è veramente vaga e conferma la difficoltà perché lei dice ‘bisognerebbe allora andare a riguardarsi tutte le diverse, tutte le altre convenzioni che possono essere scadute’ ma questi sono fatti, sono termini di legge cioè se una convenzione è scaduta e questa adozione di Variante specifica rientra all'interno di una convenzione che, ad oggi, a quello che leggo, è scaduta il 18 dicembre 2010 è un atto irregolare e quindi, voglio ricordarlo a tutto il Consiglio Comunale quello che viene votato qui, è un atto irregolare e lei non ha assolutamente chiarito minimamente, né lei né la Segretaria dietro le sue spalle, questo fatto qua, perché sarebbe stato, anche qui, importante dare una risposta tecnica, se c'è, se non c'è ne prendiamo atto e conferma il fatto che questa cosa è irregolare per questo motivo. D'altra parte, d'altra parte questo fatto non garantisce *in primis* il privato che deve fare l'investimento, io intimo, io invito questo Consiglio a non votare questo ordine del giorno. Ha detto benissimo Borgatti prima, un privato che va, praticamente, ad accollarsi una cosa che non sa, che non sa che cos'è, perché la Provincia può dire delle cose che praticamente qui ora non sappiamo, perché ci sono degli articoli, vi ripeto ancora, del Codice della Strada e io veramente per il privato dico attenzione, per il rispetto del privato dico attenzione a votare una cosa di questo tipo. E ancora sulla questione anche lì, veramente, senza vergogna oserei dire, Assessore, quando, senza vergogna, glielo dico sinceramente, è stato detto a chiare lettere dal Consigliere Baldini

in Commissione che gli oneri verranno tutti a carico di Conad e quindi le sue paventate trattative 'vedremo...'. Baldini anche con una certa, voglio dire, soddisfazione, devo dire, ha rimarcato in Commissione che tutti i costi legati alla sistemazione dell'aspetto viario saranno a carico di Conad, io ricordo l'atteggiamento e anche il modo con cui Baldini, ripeto, in maniera soddisfatta diceva 'no pagano tutto loro' e allora non diciamo bugie, anche qui, non cerchiamo di svicolare. Quindi ripeto che questa cosa deve essere fermata in particolare, soprattutto per il rispetto di chi fa questo investimento. Non possiamo in coscienza votare una cosa che non contiene ... anche lei dice ma il Vigile ha dato parere... carte, documenti devono essere allegati quando si viene in Consiglio Comunale, i pareri di cosa dice la Provincia, i Vigili, il rispetto del Codice della Strada, stiamo ... ma questo veramente non è rispettare le leggi. Se un cittadino fa un piccolo errore burocratico che si dimentica per un giorno di pagare una tassa viene perseguitato e perseguito, voi credete di fare le adozioni così, certo, così, come fa lei".

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

"Assessore d'Aiello..."

CONSIGLIERE POLETTI:

"Senza rispetto delle leggi, senza rispetto di questo Consiglio e delle leggi."

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

"Assessore d'Aiello, la prego".

CONSIGLIERE POLETTI:

"In questo caso se le non mi dà, se lei in questo momento non mi dice chiaro e tondo che questa, c'è una rinnovo di questa convenzione che ad oggi, a mio parere, e se leggendo, non a mio parere, e leggendo questa carta si ferma al 18 dicembre 2010"

(Intervento fuori microfono)

CONSIGLIERE POLETTI:

"Certo che bisognerebbe far ricorso, bisognerebbe far ricorso? Sa quando bisognerebbe far ricorso in questo Paese? Bisognerebbe far ricorso tutti i giorni, però qui c'è una battaglia che è molto impari, voi le avete tutte dalla vostra parte e il cittadino invece è sguarnito. Il problema della Magistratura è un problema molto serio in questo paese, al di là di quello che in questo momento state pensando nelle vostre teste, ma è un problema molto serio quello della Magistratura perché bisognerebbe fare, nei vostri confronti, esposti continuamente e ne faremo continuamente ad andare avanti, continuamente, sperando che ci sia un Magistrato, uno, almeno su tanti, che sia un po' libero, e vado a concludere: voto contrario a questo ordine del giorno, voto contrario perché non è un atto, a mio parere, che sia rispettoso delle regole, ci sono elementi che fanno supporre che ci sono delle illegittimità, supporre, perché io non ho, in questo momento, dalla sua viva voce, avuto nessun tipo di deduzione a quello che diceva lei. Lei, di fatto, non ha detto 'non è vero, ecco il rinnovo', lei ha detto 'bisognerebbe ricontrollare tutte le altre convenzioni' e questo mi pare che sia implicitamente una

ammissione, secondo me, ripeto, è scaduta il 18 dicembre 2010, è scaduta, lei vota .. secondo lei va a votare una cosa... non si può, non si può, no no lasci perdere, veramente io lo dico a tutte le vostre coscienze sono, ripeto, ordini del giorno che contengono elementi irregolari e soprattutto il privato, in questa faccenda, è veramente la vittima, è la vittima di tutta questa faccenda. Il mio voto è contrario su questo fatto per difesa, in difesa del privato che viene, come in tante altre occasioni da questa Amministrazione, colpito perché ogni volta che uno qui, viene ad investire, via, gli si chiede sempre, sempre di fare cose che doveva fare questa Amministrazione.”

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Grazie Consigliere Poletti. Prego? Altri? Consigliere Boetti prego”.

CONSIGLIERE BOETTI:

“Noi facciamo la dichiarazione di voto e volevo aggiungere, se mi è concesso un minuto, solo per un commentino, un minutino sì, il nostro Gruppo si asterrà da questo oggetto. Vorrei far presente una cosa sul discorso delle, chiamiamo così, autorizzazioni, Provincia, Vigili Urbani, sulla viabilità, che è un punto focale. Io ricordo che già dall'anno scorso presentammo un ordine del giorno su un incrocio di Finale e qui fuori era presente il Comandante dei Vigili che aveva fatto una relazione su una mia richiesta, era stato detto che sulla strada di Finale, che non è più provinciale ma è comunale, non si poteva perché c'era l'ambulanza eccetera eccetera. A parte che adesso l'ambulanza potrebbe fare il giro da un'altra parte, via Monte Bianco in questo caso è sempre una via primaria e che quindi ci può andare l'ambulanza, non vedo perché tutto questo caos che a me è stato negato, che a noi è stato negato, quindi voi state in tutte le maniere facendo sì che lì vengano dei dossi, vengano delle cose che a noi ce le avete negate. Per questo motivo e poi per anche l'interrogazione verbale che ho fatto l'altra volta e che parlerà proprio della viabilità di Massa, mi riservo dopo di dire il resto, quindi questo era un anticipo così ci può anche pensare. Noi ci asteniamo dal documento.”

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO:

“Grazie Consigliere Boetti. Altri? Prego Consigliere Baldini”.

CONSIGLIERE BALDINI:

“Dichiarazione di voto per il gruppo del PD. Direi che noi votiamo sicuramente questo ordine del giorno, lo votiamo per due motivi fondamentali: il primo sicuramente quello che il percorso, il metodo, i contenuti che abbiamo visto che si stanno prendendo in esame e che si stanno utilizzando sono quelli che volevamo che si facessero fin dall'inizio. Il secondo è quello che non c'è più tempo per fare voli pindarici e costruire tesi e favole per poi credere che si possano ancora costruire un domani qualcosa perché il tempo non ce lo consente di fare delle valutazioni ipotetiche su quello che potrebbe succedere o cose di questo genere, perciò io ritengo che se la documentazione che verrà poi presentata sarà idonea l'Ufficio Tecnico darà il suo parere e poi il Comune, quando avrà tutta la documentazione, l'ufficio comunale avrà tutta la documentazione, la porterà alla valutazione della Commissione perché venga a conoscenza degli atti per poi potersi esprimere in un voto successivo in Consiglio Comunale. Ritengo che, se questa è la strada e il percorso è questo e i contenuti sono questi e non si discosteranno da questa, diciamo, tipologia di individuazione e di risoluzione dei problemi, il prossimo voto sarà favorevole come quello di questa sera del nostro Gruppo. Oggi lo votiamo, lo votiamo perché è utile votarlo, perché è utile

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 DEL 11/09/2013 ad oggetto: ADOZIONE
VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA
FINALESE VIA MONTE BIANCO.

dare la possibilità a un proponente di fare un investimento e di risolvere un problema per la cittadinanza di Massa Finalese e per tutti quelli che abitano anche in quella zona, in quel quartiere e che hanno le vie che sfociano su questa strada che è interessata che è via Monte Bianco.”

VISTA la seguente proposta di deliberazione predisposta dal servizio URBANISTICA:

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 16/06/2013);

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 sull'area in oggetto 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.;

Considerato:

che l'intervento proposto, 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 del comparto artigianale di espansione “D3” (P.P. 23) in due comparti di completamento assoggettati a convenzionamento di cui

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 DEL 11/09/2013 ad oggetto: ADOZIONE
VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA
FINALESE VIA MONTE BIANCO.

uno a destinazione artigianale "D1" ai sensi dell'art. 14.1 delle vigenti NTA del PRG ed uno a destinazione commerciale "D2" ai sensi dell'art. 14.2 delle vigenti NTA del PRG nonché di un lotto adiacente attualmente a destinazione artigianale "D1" da destinare a commerciale "D2";

che la Variante specifica al PRG oltre alla modifica cartografica (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 potrà essere rilasciato previa approvazione e stipula di apposita convenzione attuativa;

Visto:

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

Con voti favorevoli n.13 (PD-Lista Civica Ferioli Sindaco-PDL), contrari n.1 (Poletti: Lista Civica Lo Scariolante), astenuti n.2 (Biagi, Boetti: Lega Nord), di n.16 Consiglieri presenti, resi per alzata di mano, proclamati dal Presidente

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:

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 DEL 11/09/2013 ad oggetto: ADOZIONE
VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA
FINALESE VIA MONTE BIANCO.

- 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);

e dai seguenti elaborati posti agli atti del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata:

- Relazione illustrativa;
- Rapporto preliminare di assoggettabilità a V.A.S.;
- Relazione Geologica Geotecnica e sismica.

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 gli adempimenti necessari e conseguenti all'adozione del presente atto.

Con voti favorevoli n.13 (PD - Lista Civica Ferioli Sindaco - PDL), contrari n.1 (Poletti: Lista Civica Lo Scariolante), astenuti n.2 (Biagi, Boetti: Lega Nord), di n.16 Consiglieri presenti, resi per alzata di mano, proclamati dal Presidente

DELIBERA INOLTRE

di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

MN/MM/MP

COMUNE DI FINALE EMILIA
PROVINCIA DI MODENA

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto;

IL PRESIDENTE

F.to MICHELE SCACCHETTI

IL VICESEGRETARIO COMUNALE

F.to MONICA MANTOVANI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 16/10/2013 al 31/10/2013

Lì, 16/10/2013

IL VICE SEGRETARIO

F.to MONICA MANTOVANI

E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Lì, 16/10/2013

ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

MONICA PADOVANI

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di pubblicazione è divenuta esecutiva il 26/10/2013.

Lì,

E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Lì,

p. IL SEGRETARIO COMUNALE
L'IMPIEGATO ADDETTO



COMUNE DI FINALE EMILIA

PROVINCIA DI MODENA

ORGANO COMPETENTE

CONSIGLIO COMUNALE

GIUNTA COMUNALE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI _____
NR. 83 DEL 11/09/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata trasmette la proposta deliberativa concernente:

**ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 -
MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.**

In ordine alla quale esprime, per quanto di competenza, il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica (art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000 - T.U.E.L.):

FAVOREVOLE

CONTRARIO

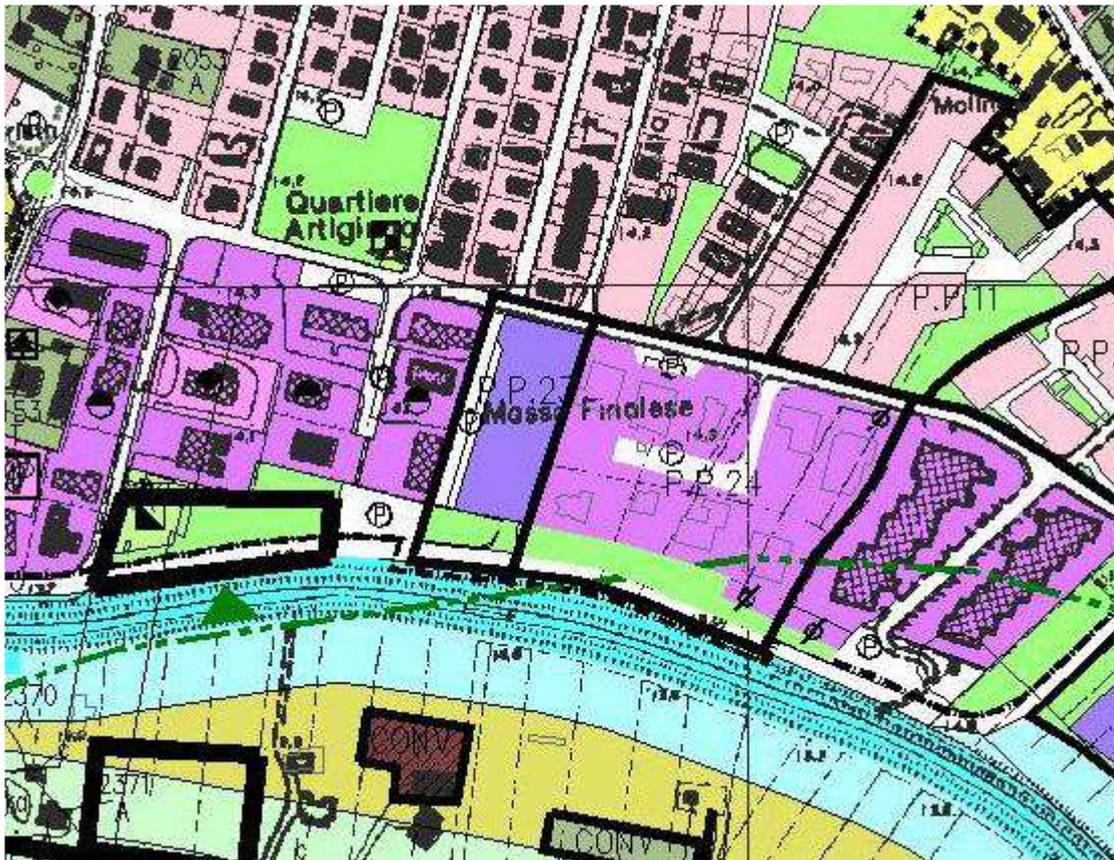
Finale Emilia, li 06/07/2013

IL RESPONSABILE

MILA NERI

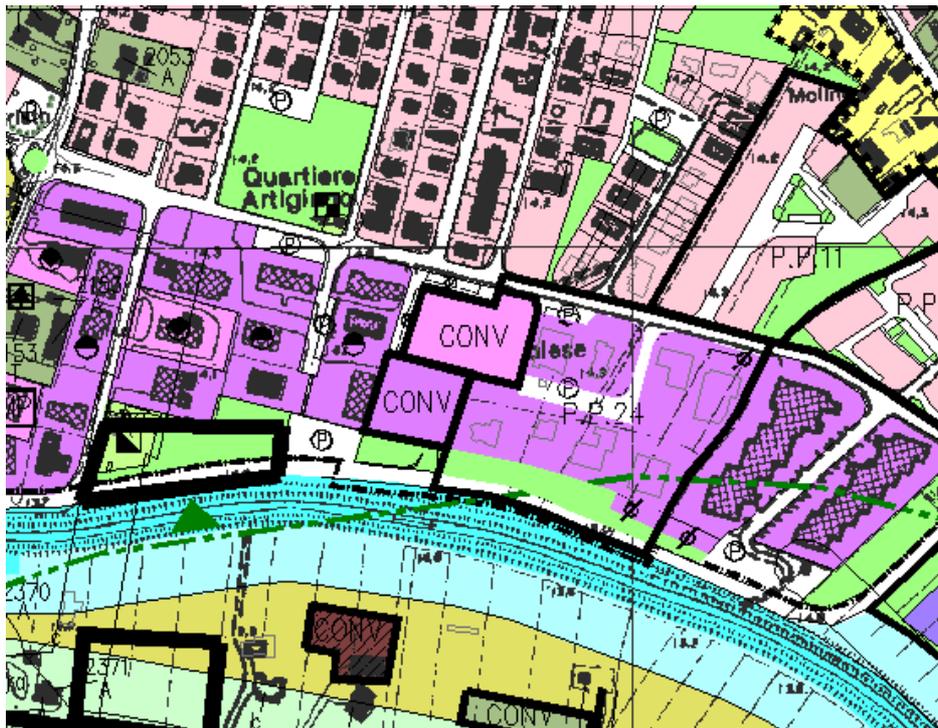
OGGETTO:
ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.
15 L.R. 47/78 - MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.

a)
Stralcio Tav. 9B PRG
VIGENTE



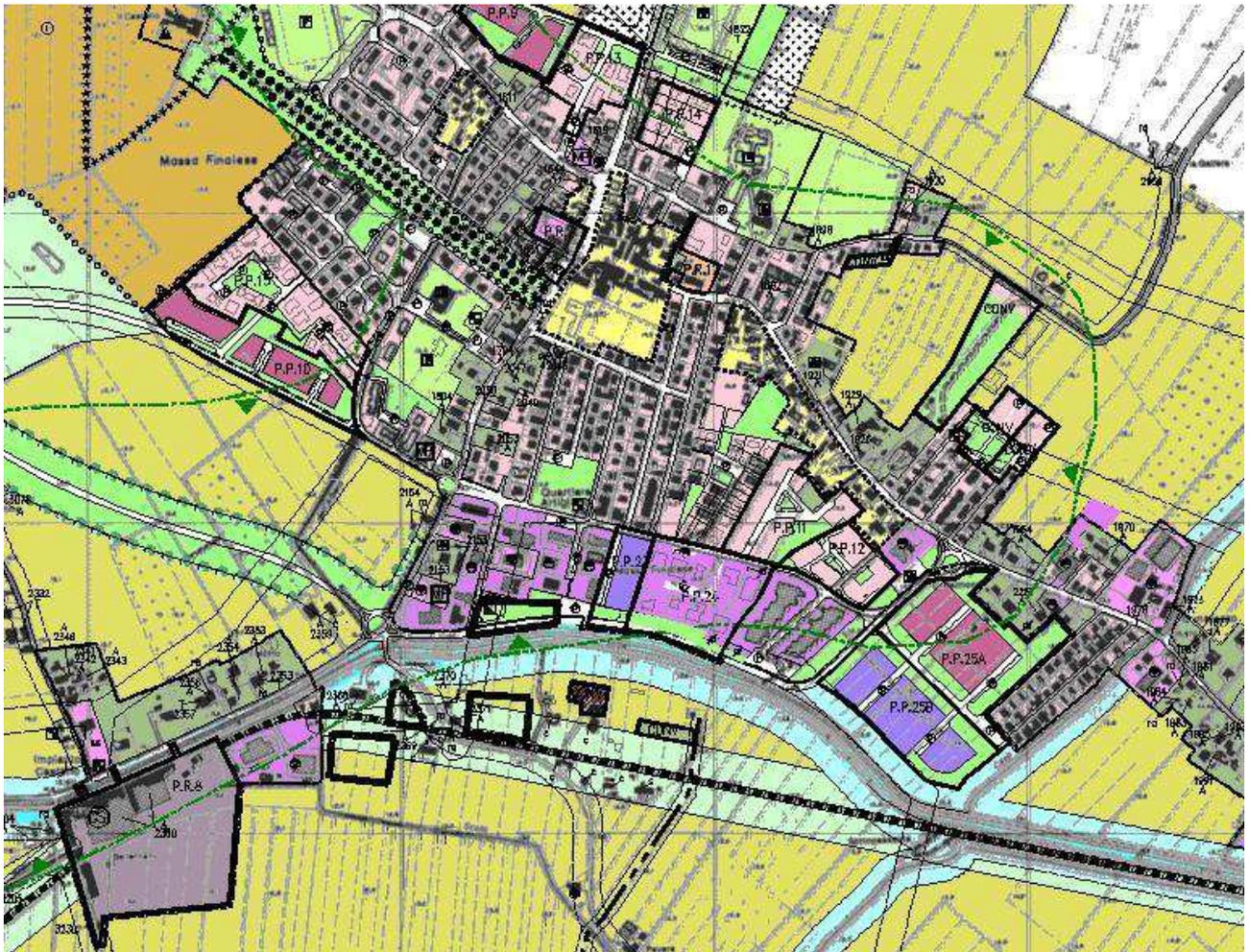
OGGETTO:
ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA
FINALESE VIA MONTE BIANCO.

b)
Stralcio Tav. 9B PRG
VARIANTE



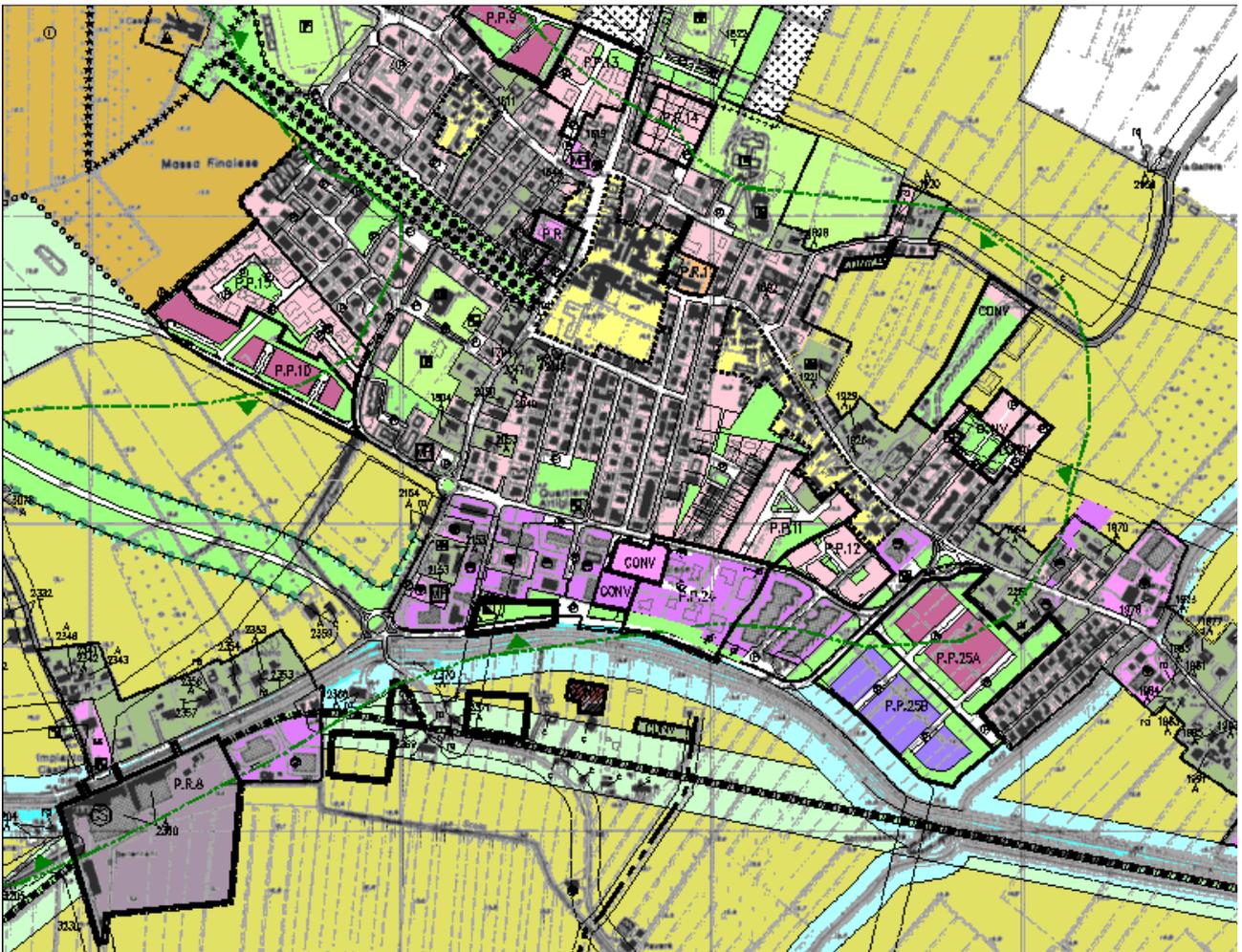
OGGETTO:
ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.
15 L.R. 47/78 - MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.

c)
Stralcio Tav. 11 PRG
VIGENTE



OGGETTO:
ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.
15 L.R. 47/78 - MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.

d)
Stralcio Tav. 11 PRG
VARIANTE



OGGETTO:

ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 - MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.

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 m³ / 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.

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.)

INQUINAMENTO ACUSTICO:

CLASSE ACUSTICA: B

LIMITI ACUSTICI PREVISTI: DIURNO 60

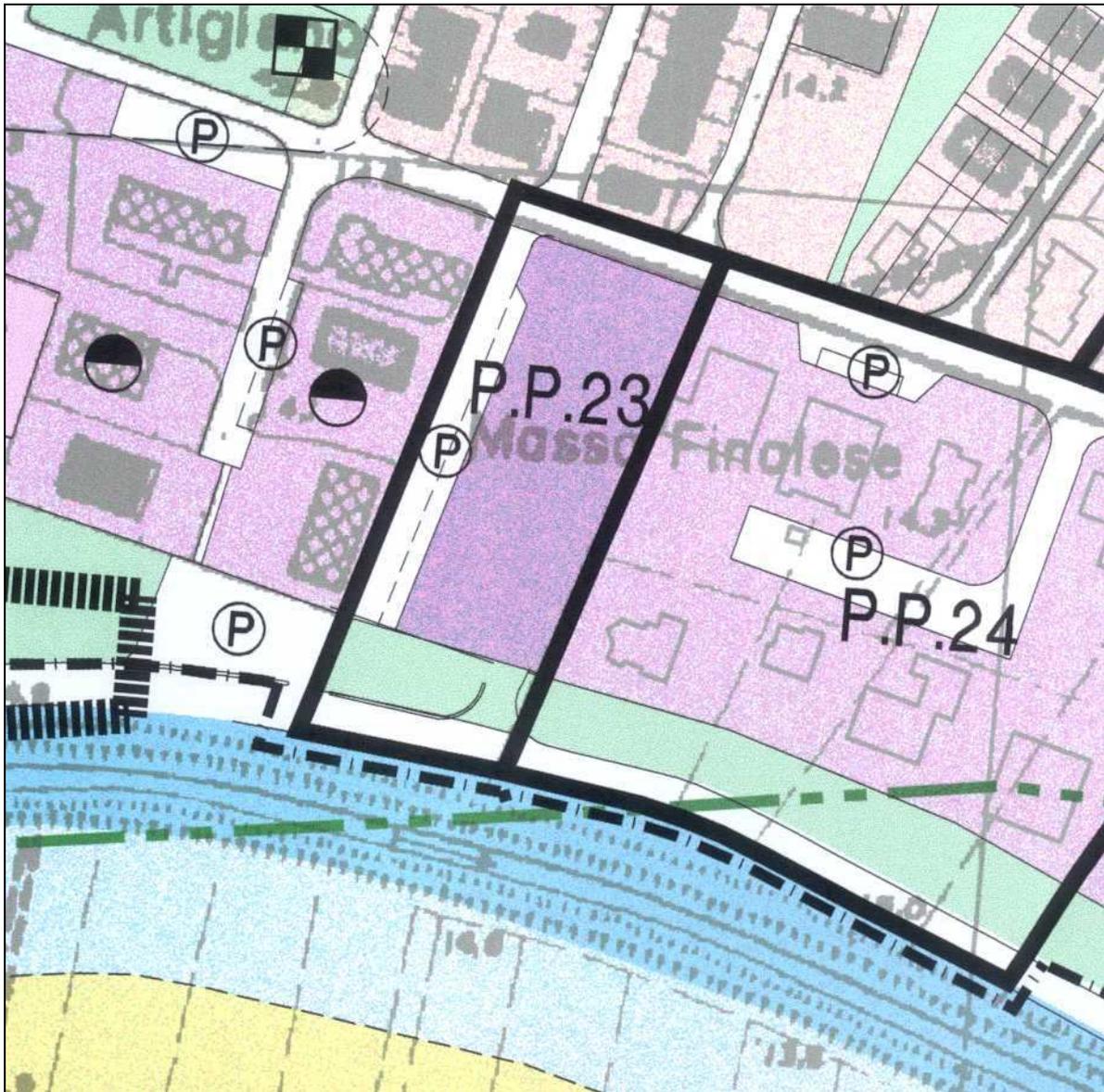
NOTTURNO 50

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 MI 0.50 nella misura di almeno 60 arbusti/HA.
- Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 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.

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.)



ESTRATTO DELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

Tavola 9B

OGGETTO:
ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.
15 L.R. 47/78 - MASSA FINALESE VIA MONTE BIANCO.

f)
Stralcio Norme Tecniche di attuazione del PRG
art. 14.1 e art. 14.2
VIGENTE

ART. 14.1 - ZONA "D1" ARTIGIANALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO DI TIPO 1

1') Tale zona coincide con le aree edificate occupate prevalentemente da fabbricati adibiti a lavorazioni artigianali a moderato impatto (Tipo 1 di cui all'art. 51, 4° comma, delle Norme del PTCP) o con i lotti interclusi e con le aree libere immediatamente contigue, riservate all'ampliamento delle attività esistenti o al completamento del tessuto urbanizzato a prevalente funzione produttiva artigianale, nonché con i lotti di completamento dei Piani Particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione sempre a prevalente funzione artigianale a moderato impatto.

2') Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

- **NEGOZI E BOTTEGHE** (Uso 4.1) e **PUBBLICI ESERCIZI** (Uso 4.2) nei limiti e alle condizioni precisate alla lettera a) del 3° comma dell'Art. 14.

- **OPIFICI ARTIGIANI** : Uso 5.1 che comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari ivi compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una superficie complessiva netta massima di 50 mq., come pure piccole industrie a questi assimilabili.

- **TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO** : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- **MAGAZZINI E DEPOSITI** : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio della superficie massima di mq. 110 di S.U. e mq. 40 di SA per superfici complessive produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi della superficie massima complessiva di mq. 180 di SU e mq. 80 di SA per superfici complessive produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SC complessiva ammessa dalle norme di zona.

4') Nelle zone di cui al presente articolo è vietato l'insediamento "ex novo" delle attività insalubri di 1ª classe di cui al DM 05/09/94 e sue successive modificazioni e quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. dovranno dotarsi degli impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle circolari regionali in materia, alle eventuali imposizioni impartite dalle autorità competenti.

In ogni caso è vietato il nuovo insediamento delle seguenti attività:

- attività che comportino la presenza negli scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico;
- attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/1988;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici (RD 147/1939);
- attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV (aree ad intensa attività umana) ai sensi del DPCM 14/11/1997.

5') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento: comparto di attuazione (CA) o in assenza di questo superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.; 1500 mq. nei casi di lotti di nuova formazione;
- b) UF (indice di utilizzazione fondiaria) e RQ (rapporto massimo di copertura) = 0,60 mq/mq; per gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente P.R.G. hanno già raggiunto o superato tali valori di UF e RQ, potrà essere consentito un ampliamento massimo e non ripetibile del 10% al fine di garantire dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione urbanistica ed ambientale delle attività produttive insediate, fermo restando comunque il rispetto degli altri indici e parametri insediativi dettati nel presente articolo;
- c) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;
- d) H max = altezza massima : mt. 15 ovvero quella esistente se è già superiore;
- e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : quella esistente, con un minimo di mt. 5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;
- f) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sia un minimo di 5 mt. per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria = minimo 15 mq/100 mq di SU per usi produttivi artigianali-industriali e assimilabili; minimo 40 mq/100 mq di SU per usi commerciali-direzionali e assimilabili; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- l) Superficie permeabile del lotto e aree verdi = quelli esistenti con un minimo del 15% della SF nei casi di nuova edificazione e ampliamento;
- m) Aree di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento e quelle eventualmente richieste in sede di titolo abilitativo;
- n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di titolo abilitativo.

6') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificato, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere c); e); f) del precedente 5' comma, è facoltà dell'organo comunale competente, su parere favorevole della

Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

7') Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applica la disciplina particolareggiata.

8') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione (CA) con la siglatura "CONV" (convenzionato) sono consentiti in forma diretta solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, mentre interventi diversi da quelli elencati sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. con la quale il richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dal Comune e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..

9') L'obbligo di convenzione (CONV) è comunque prescritto per tutte le attività insalubri di 1ª classe esistenti, anche se non esplicitamente evidenziato sulle tavole di P.R.G..

10') In caso di zone D1 già oggetto di P.P. attuativi (individuati sulle tavole di zonizzazione del PRG con le siglature P.P.20 - 21 - 22) valgono le destinazioni d'uso, le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dai piani stessi; allo scadere delle convenzioni relative, sui lotti liberi dovranno essere osservate anche le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.

11') Nello specifico l'area individuata a Casumaro con l'asterisco (*) deve conservare l'edificabilità esistente pertanto senza aumento di SU rispetto a quella presente, si consente il mantenimento ad uso residenziale degli edifici su di essa ricadenti purchè vengano adibiti ad uso foresteria, affitto per le maestranze ed uffici dell'azienda.

12') Nello specifico l'area individuata a MASSA FINALESE al Catasto Terreni al F. 59, Mappale 224, e Mappale 227/parte, fermo restando che in sede progettuale dovrà essere preventivamente attestata la compatibilità dell'attività insediabile rispetto al contesto urbano circostante; in caso di cessata attività e/o trasferimento in altro sito, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE si riserva comunque la FACOLTA' di LIMITARE/CONDIZIONARE qualsiasi eventuale futuro subingresso nei fabbricati già edificati. Inoltre sarà onere del soggetto attuatore la realizzazione a propria cura e spese dei parcheggi e delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti o carenti nello stato di fatto.

13') Nello specifico l'area individuata a Finale Emilia capoluogo, Via Miari, n. 1 / A (Foglio 96 mappale 116). può essere autorizzata come sito per rifiuti non pericolosi ai sensi dell'art. 216 del Decreto Legislativo 152/2006, previo SCREENING della Provincia di Modena. In caso di cessata attività e/o trasferimento in altro sito, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE si riserva comunque la FACOLTA' di LIMITARE / CONDIZIONARE qualsiasi eventuale futuro subingresso nel SITO autorizzato ai sensi dell'art. 216 del Decreto Legislativo 152 7 2006.

14') Nello specifico l'area in Finale Emilia individuata catastalmente al F. 111, Mappale 1 parte, di circa mq 740 di SF, è soggetta a convenzionamento per la cessione a titolo gratuito al Comune di un'area necessaria per la realizzazione di un opera pubblica.

15') Per gli immobili sito in Finale Emilia Via Miari distinti catastalmente al foglio n. 111 mappali nn. 137, 146 e 147 (ora 137 e 158) è consentita una potenzialità edificatoria massima complessivamente di mq. 2.930,20 nel rispetto delle indicazioni e condizioni espresse dalla Conferenza dei Servizi espletata ai sensi dell'art. A-14bis della L.R. 20/00 e ss.mm.ii. e solo ed esclusivamente per il progetto allegato al permesso di costruire in variante sostanziale di cui alla Pratica Edilizia n. 2011/8/2.

omissis

**ART. 14.2 - ZONA "D2" COMMERCIALE - DIREZIONALE E TURISTICO –
ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO**

1') Tale zona coincide con le aree urbane edificate occupate prevalentemente da fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali o da alberghi, pensioni, ristoranti e strutture ricettive turistiche assimilabili e con i lotti liberi interclusi o immediatamente contigui riservati nel P.R.G. all'ampliamento e al completamento di tali attività, nonché con i lotti di completamento dei Piani Particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione.

2') Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

- ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SUPERIORI ALL'ESERCIZIO DI VICINATO (Usi 3.2; 3.3; 3.4) nelle aree e secondo le tipologie individuate puntualmente sulle tavole di zonizzazione del P.R.G..

- NEGOZI E BOTTEGHE : Uso 4.1 che comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia di "esercizi di vicinato" (fino a 250 Mq. di Superficie di vendita) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

- PUBBLICI ESERCIZI : Uso 4.2 che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

- UFFICI E STUDI : Uso 4.3 che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E DIREZIONALI : Uso 4.4 che comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SC > 300 mq..

- ATTREZZATURE ESPOSITIVE : Uso 4.5 che comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

- ATTREZZATURE RICETTIVE : Uso 4.6 che comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

- ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO : Uso 4.10 che comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo; non è consentito il nuovo impianto dell'uso 4.10 nei lotti che confinano con zone a prevalente destinazione residenziale.

- TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- MAGAZZINI E DEPOSITI : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono ammesse abitazioni nella misura massima del 30% della SU edificata

4') Nella zona di cui al presente articolo è sempre vietato l'insediamento di attività comportanti lavorazioni insalubri di qualsiasi genere e natura comprese negli elenchi di cui al D.M. 05/09/1994 e sue successive modificazioni e quelle eventualmente esistenti potranno subire modifiche solo per essere adeguate alle previsioni del P.R.G..

5') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10 da attuarsi per intervento diretto secondo gli indici e le prescrizioni di seguito riportate:

- a) UM = unità minima di intervento : superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.; 1500 mq nei casi di lotti di nuova formazione;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,60 mq/mq di SF comprensivo della SC residenziale ovvero UF esistente + 10% se più favorevole;
- c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della SF comprensivo della SC residenziale ovvero RQ esistente + 10% se più favorevole;
- d) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
- e) H max = altezza massima : ml. 15 ovvero quella esistente se è già superiore;
- f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente, con un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica, sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- g) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- h) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sia un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria = minimo 40 mq/100 mq di SU; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina;
- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- m) Superficie permeabile sistemata a verde = minimo del 15% della SF;
- n) Aree di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento e quelle eventualmente richieste in sede di titolo abilitativo;
- o) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di titolo abilitativo.

6') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificato, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere d); f); g); del precedente 5' comma, è facoltà dell'organo comunale competente, su parere favorevole della

Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

7') Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applica la disciplina particolareggiata.

8') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione (CA) con la siglatura "CONV" (convenzionato) sono consentiti in forma diretta solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, mentre interventi diversi da quelli elencati sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. con la quale il richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dal Comune e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..

9') In caso di zone D2 già oggetto di P.P. attuativi per i quali non sia scaduta la validità delle convenzioni corrispondenti, valgono le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dalle convenzioni stesse; allo scadere di queste sui lotti liberi dovranno essere osservate anche le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.