# Comune di Finale Emilia

*(Provincia di Modena)*

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

www.comunefinale.net

---

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

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**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 inedificato (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).

**Proposta di variante specifica al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/78 e s.m.i.**

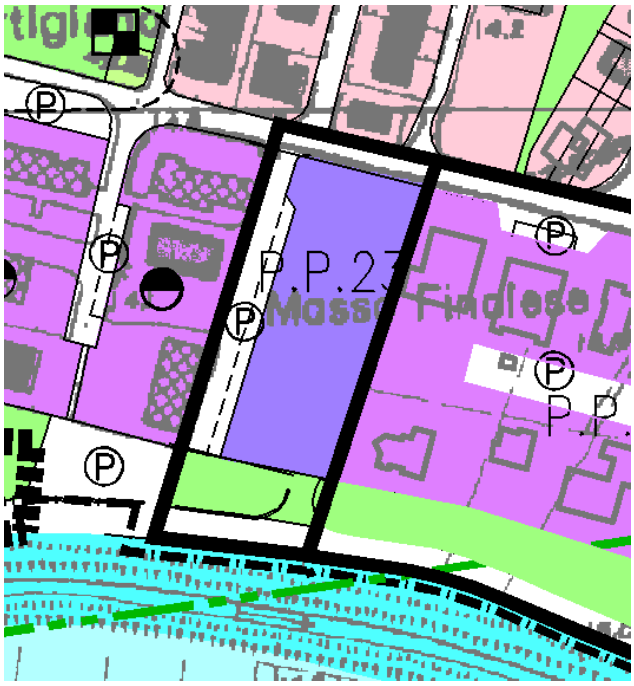
In data 08/06/2013 prot. 11367 è stata presentata dal tecnico incaricato dalla proprietà Calanca una richiesta di variante specifica al P.R.G. al fine di poter realizzare sull'area ove attualmente insiste la struttura temporanea Conad, una nuova struttura rispondente alle normative sismiche attuali e di maggior efficienza e risparmio energetico, da destinare a commercio alimentare per circa mq. 800 di superficie di vendita oltre a servizi, magazzini e relativa sistemazione di area esterna con reperimento dei necessari parcheggi di pertinenza.

*Bozza progettuale nuovo Conad*

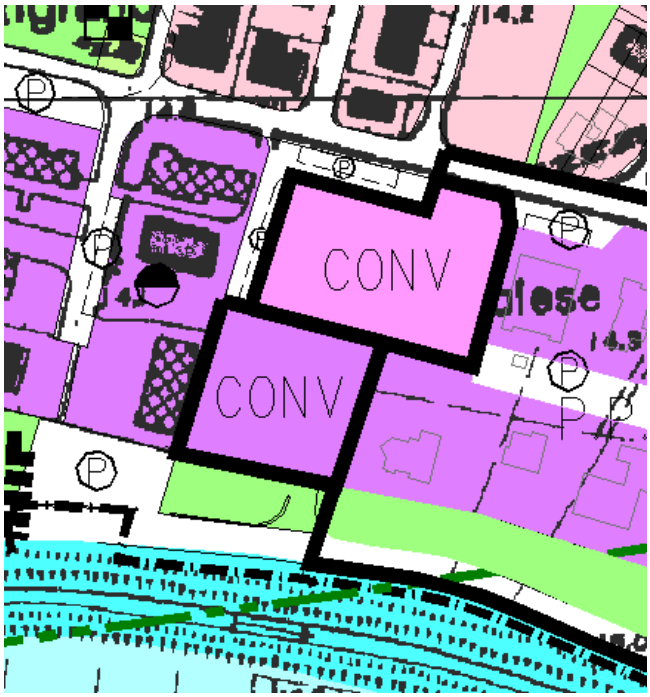
L’intervento proposto, comporta una modifica cartografica allo strumento urbanistico vigente, che si configura con il superamento del piano attuativo (P.P. 23), la trasformazione di un lotto di completamento artigianale “D1” per la creazione di due piccoli comparti da attuarsi con intervento convenzionato:

- un comparto resta ad attività produttive e più precisamente classificata come “Zona D1 - Artigianale edificata e di completamento di Tipo 1” di cui all’ Art. 14.1 delle vigente N.T.A. del P.R.G.;

- un comparto ad attività commerciale e più precisamente classificata come “Zona "D2"Commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento” di cui all’ Art. 14.2 delle vigente N.T.A. del P.R.G.;



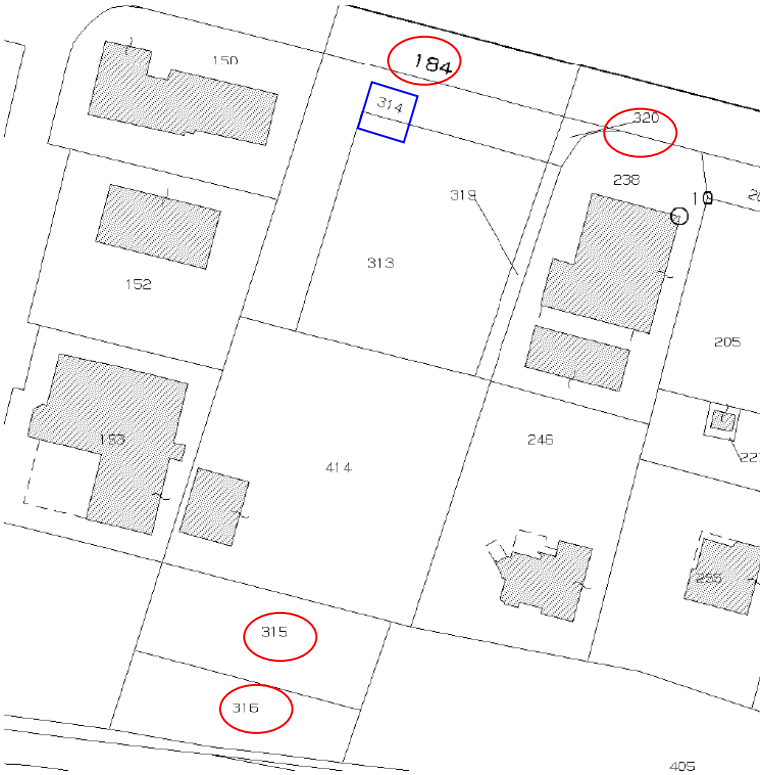

*Stralcio P.R.G. vigente*




*Stralcio P.R.G. Variante*

La variante proposta non prevede modifiche alle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. (Volume 5) mentre si prevede l’eliminazione della scheda del “P.P. 23” di cui al Volume 5.1 “ Schede di sintesi e prescrizioni specifiche di intervento per le aree soggette a Piano particolareggiato;

Per quanto concerne le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.P. 23 e distinte catastalmente al Foglio 57 mappali 184, 320, 315 e 316, si da atto che sono già di proprietà comunale, resta pertanto del piano originario il completamento e cessione dell’area identificata al Foglio 57 mappale 314 (viabilità e parcheggio di primaria), impegno che dovrà essere previsto in sede di presentazione dei titoli abilitativi rilasciabili previo stipula di convenzione così come già contemplato dalle vigenti NTA.




*Stralcio Foglio n. 57*

*Legenda*

*Aree di urbanizzazione già eseguite e cedute*

*Area di urbanizzazione da completare e cedere*

Si riporta tabella esplicativa delle variazioni urbanistiche con riferimento alle particelle catastali interessate:

| foglio | mappale | mq | proprietà | P.R.G. VIGENTE | | P.R.G. VARIANTE | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | destinazione urbanistica | articolo NTA di riferimento | destinazione urbanistica | articolo NTA di riferimento |
| 57 | 184 | 694 | Comune di Finale Emilia | zona Omogenea di tipo D3 artigianale di espansione soggetta a P.P. - P.P. 23 - uso del suolo: viabilità | ART. 14.3 NTA Volume 5 - scheda P.P. 23 NTA Volume 5.1 | Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto | Art. 15.7 NTA Volume 5 |
| 57 | 320 | 60 | Comune di Finale Emilia | zona Omogenea di tipo D3 artigianale di espansione soggetta a P.P. - P.P. 23 - uso del suolo: viabilità | ART. 14.3 NTA Volume 5 - scheda P.P. 23 NTA Volume 5.2 | Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto | Art. 15.7 NTA Volume 5 |
| 57 | 315 | 1160 | Comune di Finale Emilia | zona Omogenea di tipo D3 artigianale di espansione soggetta a P.P. - P.P. 23 - uso del suolo: verde pubblico | ART. 14.3 NTA Volume 5 - scheda P.P. 23 NTA Volume 5.3 | Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere | Art. 15.3 NTA Volume 6 |
| 57 | 316 | 850 | Comune di Finale Emilia | zona Omogenea di tipo D3 artigianale di espansione soggetta a P.P. - P.P. 23 - uso del suolo: verde pubblico | ART. 14.3 NTA Volume 5 - scheda P.P. 23 NTA Volume 5.4 | Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere | Art. 15.3 NTA Volume 7 |

| foglio | mappale | mq | proprietà | P.R.G. VIGENTE | | P.R.G. VARIANTE | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | destinazione urbanistica | articolo NTA di riferimento | destinazione urbanistica | articolo NTA di riferimento |
| 57 | 314 | 1304 | Calanca Dennis e Malagoli Alberto | zona Omogenea di tipo D3 artigianale di espansione soggetta a P.P. - P.P. 23 - uso del suolo: viabilità e parcheggi di primaria | ART. 14.3 NTA Volume 5 - scheda P.P. 23 NTA Volume 5.5 | Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto | Art. 14.2 NTA Volume 5 |
| 57 | 313 | 2215 | Calanca Dennis | zona Omogenea di tipo D3 artigianale di espansione soggetta a P.P. - P.P. 23 - uso del suolo: lotto artigianale edificabile | ART. 14.3 NTA Volume 5 - scheda P.P. 23 NTA Volume 5.6 | Zona "D2" Commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento - CONVENZIONATA | Art. 14.2 NTA Volume 6 |
| 57 | 319 | 173 | Calanca Dennis | zona Omogenea di tipo D3 artigianale di espansione soggetta a P.P. - P.P. 23 - uso del suolo: lotto artigianale edificabile | ART. 14.3 NTA Volume 5 - scheda P.P. 23 NTA Volume 5.7 | Zona "D2" Commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento - CONVENZIONATA | Art. 14.2 NTA Volume 6 |
| 57 | 414 | 3365 | Malagoli Alberto | zona Omogenea di tipo D3 artigianale di espansione soggetta a P.P. - P.P. 23 - uso del suolo: lotto artigianale edificabile | ART. 14.3 NTA Volume 5 - scheda P.P. 23 NTA Volume 5.8 | Zona "D1"Artigianale edificata e di completamento di Tipo 1 - CONVENZIONATA | Art. 14.1 NTA Volume 6 |
| 57 | 238 | | Calanca | "Zona D1 -Artigianale edificata e di completamento di Tipo 1" | ART. 14.1 NTA Volume 5 | Zona "D2" Commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento - CONVENZIONATA | Art. 14.2 NTA Volume 6 |

La presente variante, da adottarsi ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m.i.:

- non prevede incrementi della capacità insediativa e non prevede incrementi delle zone D;
- non modifica la classificazione di zona e la normativa delle zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78 e s.m.;
- è progettata nel rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale;
- apporta modifica alla cartografia relativamente alle zone omogenea D che non incidono sugli standards urbanistici e di aree per servizi pubblici ;
- modifica in parte sia le norme tecniche (solo NTA del Volume 5.1 per eliminazione della scheda P.P. 23) e le tavole di PRG (Tavv. 9B e 11);
- non comporta rischi o fattori di vulnerabilità per l'ambiente;
- non comporta rischi per la salute umana;
- non comporta incrementi dei valori limite dell'utilizzo intensivo del territorio e non comporta modifiche del patrimonio culturale presente sul territorio;
- non ha impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Luglio 2013

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
*(Neri geom. Mila)*