



CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente

Email: urbanistica@comune.finale.mo.it

Imposta di bollo assolta mediante marca da bollo identificativo n. 01230422342784 in data 17/08/2024

Prot. n. 2024/0023093

Finale Emilia, 23/09/2024

Oggetto: **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 2024/63**. LEGGE REGIONALE 23/2004.

**Il Responsabile dell'Area
Urbanistica ed Edilizia Privata**

Vista l'istanza prot. n. 22137 in data 10/09/2024 inoltrata da RIGAGNOLI ING. RAFFAELE inerente la richiesta di certificato di destinazione urbanistica per gli immobili catastalmente individuati al Foglio/mappale/sub:

82/42/0, 82/43/0, 82/146/0, 82/147/0, 82/148/0, 82/149/0, 82/150/0

Visto l'art. 12, comma n. 2 e 3 della **Legge Regionale 21/10/2004 n. 23** "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269, convertito con modifiche dalla L. 24/11/2003 n.326";

Visti gli atti d'ufficio e gli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare:

- la VARIANTE GENERALE AL P.R.G., APPROVATA CON D.G.P. N° 432 DEL 30/10/2001 e successive varianti specifiche, di cui l'ultima approvata con D.C.C. 164 DEL 27/09/2019 efficace con la pubblicazione al BURERT in data 19 febbraio 2020;
- il PIANO della RICOSTRUZIONE APPROVATO CON D.C.C. N. 26 DEL 03/03/2015 e successive varianti specifiche;
- considerato che, con D.C.C. n. 224 del 23/12/2019, sono state adottate Varianti limitate al P.R.G. e che pertanto, ai sensi della Legge n. 03/11/1952 n. 1902 e dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000, scattano le misure di salvaguardia;

CERTIFICA

che l'area corrispondente al foglio e mappale sottoelencato ha la seguente destinazione urbanistica.

FOGLIO N. 82 MAPPALI N. 42, 43, 146, 147, 148, 149, 150

ART. 13.7 delle Norme tecniche di attuazione adeguate al PDR - ZONA "C2" RESIDENZIALE-DIREZIONALE-PUBBLICI ESERCIZI-MISTA" DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani attuabili tramite Piano Particolareggiato a carattere planivolumetrico (P.P. 26).

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13, con la limitazione che tra gli usi complementari compatibili non sono ammesse attività di artigianato



Comune di Finale Emilia – 41034– Sede Municipale: Via Monte Grappa, 6

Tel: 0535 788111 - Fax: 0535 788130 C.F. e P.IVA 00226970366

p.e.c. comunefinale@cert.comune.finale.mo.it - www.comune.finale.mo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e AmbienteEmail: urbanistica@comune.finale.mo.it

produttivo ma solo attività artigianali di servizio alla persona.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

USO U1 – Residenza per mq. 1120 di S.C.

USO U4.2 – Pubblici Esercizi per mq. 660 di S.C.

USO U4.1 – Negozi e botteghe

USO U4.3 – Uffici e Studi

USO U4.4 – Attrezzature Amministrative e direzionali

Tali attività hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali.

3') Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie del comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G.

E' comunque ritenuta applicabile l'identificazione catastale o reale asseverata se vi sono lievi scostamenti nell'individuazione del confine di proprietà.

4') I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri e le indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme:

a) UT; SF max; Aree pubbliche (U1+U2); Numero piani utili; H max; SP : quelli evidenziati per ciascun comparto nelle schede normative allegate alle presenti norme e/o ai parametri di cui alla precedente convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 1150/1942;

b) RQ, VI e distanza dai confini di proprietà (D1), di zona (D2) e dagli edifici (D3): quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli articoli 5 e 6 delle presenti Norme;

c) Distanza dalle strade pubbliche esterne ai CA e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 7,50 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

d) Distanza minima dalle strade interne di servizio ai lotti edificabili: 5 metri;

e) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: minimo 15 mq/100 mq di SU residenziale + 40mq/100mq di SU per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

f) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici: nella misura richiesta all'Art. 7.3;

g) Aree di U1 e U2: dovranno essere determinate in via definitiva in sede di studio ed elaborazione del P.P. nel rispetto degli standards minimi di cui all'Art. 46 della Lg. Rg. 47/78 modificata ed integrata, del Piano dei servizi e della opportunità di prevedere quantità di verde pubblico urbano di compensazione ambientale;

5') L'assetto urbanistico di comparto, riportato con apposita grafia sulle tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:5000, è indicativo, fermi restando tuttavia l'obbligo di rispettare i vincoli di recupero degli edifici di valore storico-culturale e di conservazione del verde alberato di pregio eventualmente esistenti e di dare continuità al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti.

6') In fase di progettazione delle strutture di fondazione degli edifici ricadenti nella zona omogenea, di cui al presente articolo, si dovrà porre particolare attenzione al fenomeno dei cedimenti differenziali adottando le misure più idonee per evitare lesioni sugli edifici.

CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e AmbienteEmail: urbanistica@comune.finale.mo.it

7') Per il Piano Particolareggiato P.P. 19 fanno testo gli Indici di U.T. di cui alla rispettiva Convenzione Urbanistica già sottoscritta alla data di approvazione della Variante Specifica 2007 (approvata con Delibera CC. N. 18/2008) e/o alla richiesta di Osservazione da parte della proprietà per altri Comparti soggetti a Piano Particolareggiato agli Indici ed alle rispettive Destinazioni d'uso compatibili.

E' facoltà della Amministrazione Comunale di traslare/accorpate le eventuali eccedenze di S:C. in altri comparti adiacenti soggetti a Piano di Recupero e/o Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e/o Privata, ad invarianza di Indici Complessivi.

8') Anche per i comparti individuati dal vigente P.R.G. come zone C2, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 13.6 comma 9').

In merito alla zona "**C2**" **RESIDENZIALE-DIREZIONALE-PUBBLICI ESERCIZI-MISTA**" **DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P. (P.P.19 mai presentato)**, si fa presente che l'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 prevede che *"L'approvazione degli atti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo, e la stipula della relativa convenzione urbanistica in caso di piani attuativi, devono avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per gli strumenti urbanistici attuativi il cui iter amministrativo sia stato avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorsi i termini indicati nel primo e nel secondo periodo del presente comma, gli strumenti urbanistici ivi richiamati perdono la loro efficacia. La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi"*. Pertanto le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate.

Inoltre:

- i mappali n. 43/parte, 146, 147/parte, 148 del foglio n. 82 rientrano all'interno di - **ART. 16.5 delle Norme tecniche di attuazione adeguate al PDR - ZONA "E5" AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICOAMBIENTALE**

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate o utilizzabili a scopi produttivi agricoli, per le quali il P.R.G. propone la salvaguardia e la tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agrario sia sotto il profilo degli ordinamenti colturali che sotto il profilo dell'azione antropica con particolare riferimento all'attività edilizia e alla situazione insediativa rilevata alla data di adozione del presente P.R.G.

2') In tale zona sono ammessi i seguenti usi, meglio specificati all'Art. 16.A:

- A1: abitazioni agricole (Uso 6.1);
- A2: servizi agricoli (Uso 6.2);
- A3: allevamenti aziendali e/o interaziendali (Uso 6.3) purché esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
- A10: infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- A11: opere di trasformazione del suolo;

CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e AmbienteEmail: urbanistica@comune.finale.mo.it

- A13 : Impianti fotovoltaici a terra (6.10): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n.28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.

3') Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento "una tantum" delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in percentuale non superiore al 20% della SC esistente, nel rispetto:

- dei disposti dell'articolo 16.1 quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico - artistico, tipologico - architettonico, ambientale;
- dei disposti dell'articolo 17.2 e delle categorie normative d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegate alla disciplina particolareggiata del PdR, quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. rispettivamente di valore monumentale, di valore tipologico
- architettonico o di valore ambientale.

4') I progetti per la nuova edificazione sono invece subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) e dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'articolo 16 (criteri generali di intervento per le zone omogenee E) e all'articolo relativo alla zona agricola normale con le seguenti ulteriori limitazioni:

- a) l'altezza massima delle costruzioni di progetto non potrà in nessun caso superare i mt. 8,50;
- b) i materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente e pertanto in sede d'esame dei progetti la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio competente dovrà esprimersi nel merito proponendo eventualmente le modifiche ed i suggerimenti necessari per il conseguimento del risultato più favorevole in rapporto alla natura dei luoghi interessati dall'insediamento; a tal fine, a corredo dei progetti d'intervento, dovrà sempre essere prodotta un'adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato;
- c) fatti salvi i casi in cui l'ubicazione dell'intervento è condizionata da preesistenze dello stato di fatto, dovranno sempre essere evitati, nella nuova edificazione, gli sbancamenti e i riporti di terra che mediamente superino mt. 1,50 rispetto al piano di campagna esistente, l'uso degli intonaci plastici, l'uso di colori e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato;
- d) in ogni caso dovrà essere prevista la messa a dimora di piante d'alto fusto di specie autoctone a schermatura dei manufatti residenziali o produttivi per i quali dovesse risultare problematico l'inserimento in rapporto alle principali visuali di percezione del paesaggio agrario con particolare riferimento a quelle che si determinano percorrendo la viabilità pubblica;

5') In tali zone sono vietati: la distribuzione dei fanghi di depurazione e lo spandimento delle acque reflue urbane e/o industriali.

**CITTÀ DI FINALE EMILIA**

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e AmbienteEmail: urbanistica@comune.finale.mo.it

- i mappali n. 43/ parte, 148/parte del foglio n. 82 rientrano all'interno di - **ART. 19.6 - FASCE DI RISPETTO AGLI ELETTRODOTTI**

1') Per le linee elettriche, ove non si provveda con specifici progetti per il loro interrimento, sono prescritte, ai sensi della Legge Rg. 30/2000, le fasce di rispetto riportate sulla cartografia di PRG ed il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalla vigente legislazione in materia; nel caso di non corrispondenza tra i tracciati delle linee elettriche riportati sulla cartografia di PRG e lo stato di fatto, prevale lo stato di fatto documentato e legittimato, ed in relazione allo stato di fatto devono intendersi automaticamente riposizionate le corrispondenti fasce di rispetto agli elettrodotti da prevedersi in conformità alla legislazione vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo senza che ciò comporti necessità di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

2') In tali ambiti di rispetto sono vietate nuove costruzioni ed il recupero per fini residenziali, o ad altri usi che comportino la permanenza stabile di persone, sono subordinati alla redazione di una specifica relazione che dimostri il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici di legge e descriva le operazioni di risanamento e/o mitigazione degli impatti da mettere in atto per rientrare nei limiti di esposizione in parola.

3') Nelle tavole di P.R.G. vengono individuate le linee elettriche di altissima, alta e media tensione esistenti nel territorio comunale. Le distanze vanno, in ogni caso, rispettate nei confronti di tutte le linee rientranti nella casistica soprariportata, anche se non espressamente indicate.

4') Qualora si realizzino linee interraste, dovranno essere utilizzate sostanze dielettriche solide al fine di prevenire accidentali rilasci nel sottosuolo e l'adozione delle misure di risanamento previste dalla legge vigente in materia.

5') Gli strumenti urbanistici devono assicurare con riferimento alle linee ed impianti elettrici, con tensione uguale o superiore a 15 kV, che si realizzi il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla di induzione magnetica, valutata al ricevitore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno;

5.1') I corridoi di fattibilità sono porzioni di territorio, da rappresentarsi graficamente nelle tavole del PRG, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 31 ottobre 2000, n. 30, e della direttiva per l'applicazione, approvata con deliberazione della Giunta regionale 20 febbraio 2001, n. 197, destinate ad ospitare la localizzazione degli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica di tensione superiore o uguale a 15.000 volt, previsti nei programmi di sviluppo delle reti presentati dai gestori. L'ampiezza di tali corridoi non può essere inferiore a quella delle fasce di rispetto di cui alle tabelle sotto riportate (tab A e B). A seguito dell'individuazione del tracciato definitivo dell'opera, i corridoi sono sostituiti dalle fasce di rispetto e lo strumento urbanistico generale viene adeguato;

5.2'). Le fasce di rispetto da impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costruiti o autorizzati con tensione superiore o uguale a 15.000 volt sono strisce o aree di terreno, rappresentate graficamente ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 31 ottobre 2000, n. 30, e della



Comune di Finale Emilia – 41034– Sede Municipale: Via Monte Grappa, 6

Tel: 0535 788111 - Fax: 0535 788130 C.F. e P.IVA 00226970366

p.e.c. comunefinale@cert.comune.finale.mo.it - www.comune.finale.mo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e AmbienteEmail: urbanistica@comune.finale.mo.it

direttiva per l'applicazione, nelle tavole del PRG quando abbiano tensione superiore o inferiore a 35 KV. Le dimensioni delle fasce di rispetto rappresentate nella cartografia sono indicative e corrispondono a quelle fissate nella direttiva regionale, in relazione alle caratteristiche delle tipologie di impianti, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla, come da tabelle allegate alla L.R. N° 30/2000.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale. (Parere ARPA)

5.3'). Nelle aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione e nelle aree sulle quali sia vigente uno strumento urbanistico attuativo, così classificabili alla data del 10 dicembre 2001, per gli edifici in zona agricola, già esistenti alla data del 10 dicembre 2001, l'obiettivo di qualità minimo da perseguire può essere ridotto a 0,5 micro Tesla. Le dimensioni delle fasce di rispetto corrispondono pertanto, ai sensi della direttiva regionale applicativa, a quelle indicate nelle tabelle allegate alla L.R. N° 30/2000.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale (Parere ARPA). Vedi comma 5.3.

5.4'). Nell'ambito dei corridoi di fattibilità e delle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni con destinazioni d'uso come quelle indicate al punto 3.1 Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla.

5.5'). Per quanto riguarda le cabine elettriche, i soggetti richiedenti l'autorizzazione ai sensi della legge regionale 22 febbraio 1993, n. 10 e successive modifiche e integrazioni, devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità 0,2 micro tesla valutato ai ricettori in prossimità delle destinazioni d'uso descritte al punto 3.1, ai sensi dell'art. 13.4 della direttiva regionale.

5.6') L'attività edificatoria deve sempre rispettare le prescrizioni ed i limiti del comma 3° del presente articolo. I corridoi di fattibilità e le fasce di rispetto costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.

Inoltre SI ATTESTA che i mappali non ricadono all'interno di zona vincolata ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 nè su di essi risulta l'esistenza di oneri reali ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. 05/02/1997 n. 22.

Ai sensi dell'art. 2 commi 2), 3) e 4) delle Norme Tecniche di Attuazione, in caso di contrasto tra gli elaborati grafici e normativi del P.R.G. prevalgono le prescrizioni contenute nelle norme, mentre nel caso di contrasto tra le previsioni cartografiche prevalgono quelle riportate negli elaborati cartografici di zonizzazione a scala maggiore; in caso di erronea rappresentazione degli edifici nelle tavole di zonizzazione farà testo il rilievo documentato dello stato di fatto esistente alla data di adozione della variante generale del P.R.G.; qualora dal confronto tra il perimetro delle zone omogenee risultante dalla cartografia di piano



CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente

Email: urbanistica@comune.finale.mo.it

ed i confini di proprietà come risultanti dalle mappe catastali emergano differenze non eccedenti il 10 % delle singole misure lineari, le destinazioni di piano potranno essere uniformate allo stato catastale, sempre che le differenze suddette non siano dovute a frazionamenti posteriori alla data di adozione delle presenti norme.

E' parte integrante del certificato lo stralcio della relativa tav. della Variante al P.R.G. approvata.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 40 del DPR 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



Comune di Finale Emilia – 41034– Sede Municipale: Via Monte Grappa, 6

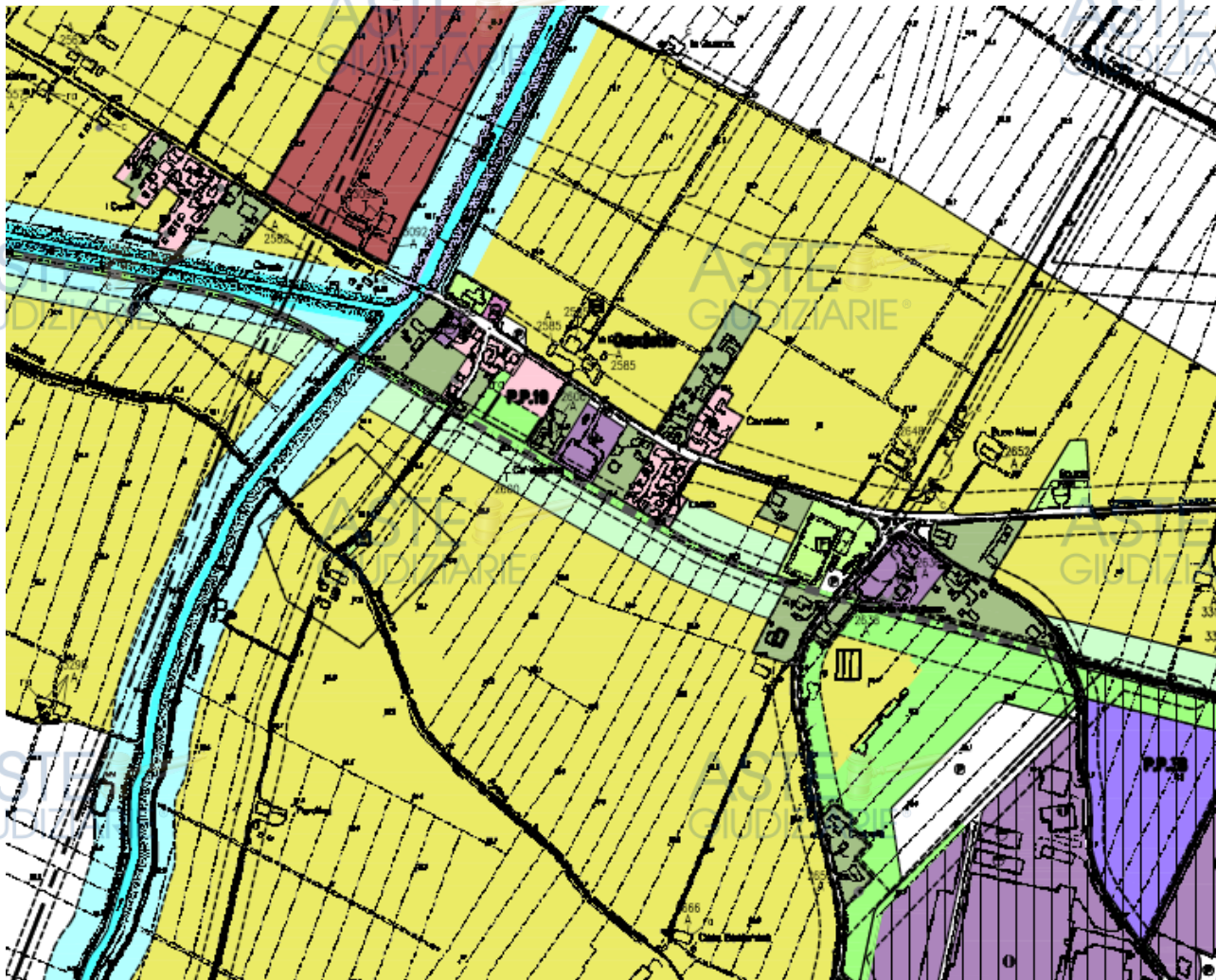
Tel: 0535 788111 - Fax: 0535 788130 C.F. e P.IVA 00226970366

p.e.c. comunefinale@cert.comune.finale.mo.it - www.comune.finale.mo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e AmbienteEmail: urbanistica@comune.finale.mo.it

Stralcio tavola 11 "sintesi delle previsioni di Piano" (immagine non in scala)

CERT. DEST. URB.

**Il Responsabile dell'Area Pianificazione
Urbanistica ed Edilizia Privata****Arch. Martina Querzoli**

*Documento informatico firmato digitalmente ai
sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la
firma autografa*

CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente

Email: urbanistica@comune.finale.mo.it

La presente copia, composta di n. 9 pagine, è conforme all'originale firmato digitalmente.

* Data _____ Firma _____

**da non compilare in caso di documento firmato digitalmente*

I Servizi dell'Area Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata: Pianificazione Servizio Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia (**S.U.E.**), Agibilità, controllo del territorio e Ricostruzione Privata (**MUDE**), sono aperti al pubblico nelle mattine di **martedì, mercoledì e venerdì dalle 8,30 alle 13,00**.

I tecnici istruttori ricevono nelle giornate e orari suddetti, previo appuntamento da fissare preventivamente telefonando al seguente numero: 0535/788433.