# Comune di Modena

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA E STRUMENTI NEGOZIALI

Modena, 04/12/2025

Prot.n. 487847 del 04/12/2025

Clas. 06.03, fasc. 2025/1

**OGGETTO: CDU - FOGLIO 64 - MAPPALI 163-278**

## IL DIRIGENTE RESPONSABILE

**Vista** la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, presentata da **THOMAS MALAGOLI**, assunta al n. 466639 del protocollo generale del Comune, in data 20/11/2025;

**Richiamato:**[1] - il provvedimento prot. n. 379472 del 01/10/2025 di attribuzione di funzioni delegate al Dirigente di cui sopra;

**Visto**[2] **il Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 22/06/2023 e in vigore dal 02 agosto 2023;**

**Richiamati:** l'art.30, comma 3, DPR 06/06/2001 n. 380 e l'art. 12, comma 3, L.R. 21/10/2004 n. 23; l'art. 107, commi 2 e 3, del D.lgs. 267/2000 (TU enti locali) **;**

## CERTIFICA

che l'immobile, identificato catastalmente presso il Ministero delle Finanze - Ufficio del Territorio di Modena, in questo Comune ai riferimenti catastali sotto indicati,

**RISULTA ESSERE SOGGETTO ALLE SEGUENTI DISPOSIZIONI E AI SEGUENTI VINCOLI**

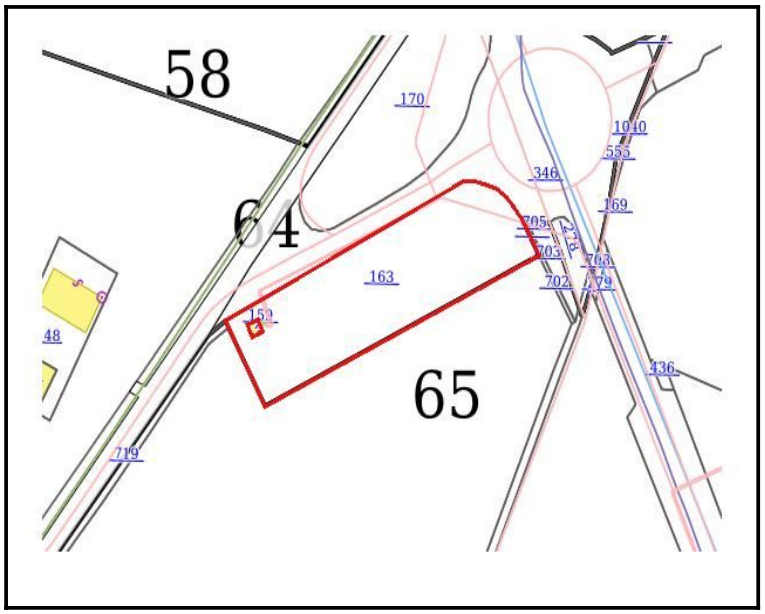
**PARTE III TRASFORMABILITÀ**
**TITOLO II DISPOSIZIONI COMUNI**
**TITOLO III TESSUTI**

---

1 Gli atti sono disponibili e possono essere scaricati al seguente indirizzo del sito istituzionale del Comune: https://www.comune.modena.it/amministrazione/personale-amministrativo/dirigenti/nerozzi-barbara

2 La normativa del Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente del Comune di Modena scaricabile al seguente indirizzo del sito istituzionale del Comune: https://www.comune.modena.it/servizi/catasto-urbanistica-edilizia/piano-urbanistico-generale

**Foglio: 64 Mappale: 163**




| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU2 Trasformabilità | CITTA' DA QUALIFICARE - prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale (DU1 ART. 3.9) | CQ8 tessuti terziari (DU1 Art. 3.9.4) |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU2 Trasformabilità | CITTÀ IN TRASFORMAZIONE | aree con piani particolareggiati (DU1 ART.3.11) |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU2 Trasformabilità | AREE PER LA MOBILITÀ | viabilità e parcheggi (DU1 Art.4.3.1) |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU2 Trasformabilità | TERRITORIO URBANIZZATO | perimetro del territorio urbanizzato (DU1 Art. 1.2) |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU4 DOTAZIONI TERRITORIALI E CITTA' IN TRASFORMAZIONE | CITTA' IN TRASFORMAZIONE - Aree con piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente (DU ART.3.11) | Tipologia a. piani in attuazione, con convenzione in corso di validità |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| DU4 DOTAZIONI TERRITORIALI E CITTA' IN TRASFORMAZIONE | CITTA' IN TRASFORMAZIONE - Urbanizzazioni in corso di cessione (DU ART.3.11) | urbanizzazione primaria |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | |
|---|---|---|
| VT2.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AI BENI PAESAGGISTICI - AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA | Sovracomunale | Aree escluse da vincolo paesaggistico |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE | Sovracomunale | ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE | Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - E |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | |
|---|---|---|
| VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO | Sovracomunale | PTCP - aree depresse ad elevata criticità idraulica - a rapido scorrimento – A3 |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO | Comunale | Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) | classe 4 (1.00 < carico <= 1.25) - bacini critici |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT2.5 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO SISMICO | Sovracomunale | MS - MICROZONAZIONE SISMICA - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali | classe H di scuotimento atteso al sito: 700 - 800 |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE VIE DI COMUNICAZIONE | Sovracomunale | STRADE | Zona di rispetto alle strade (CDS 285/92) |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI | Sovracomunale | LINEE ELETTRICHE | Assi linee elettriche interrate |

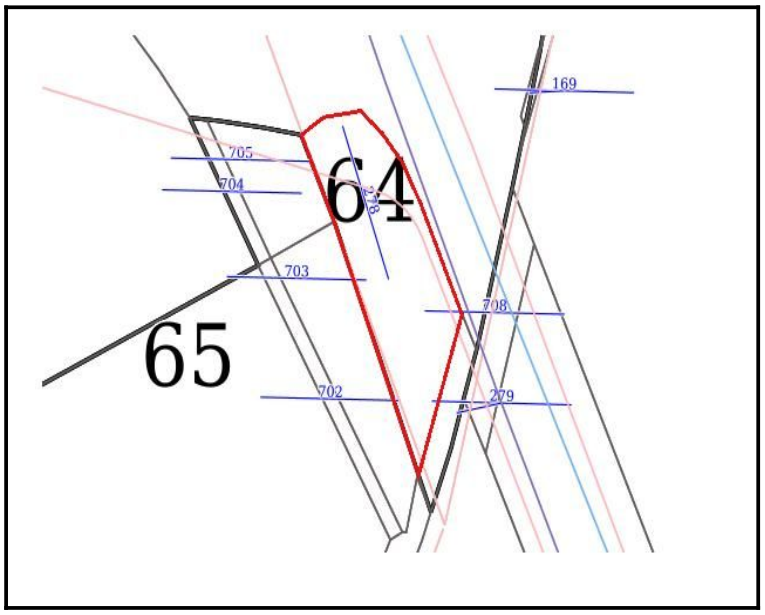
| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE | Sovracomunale | LINEE ELETTRICHE | Distanze di prima approssimazione |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI | | | |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI | Sovracomunale | LINEE ELETTRICHE | Cabine elettriche secondarie |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ATTIVITA' ANTROPICHE E AGLI INQUINAMENTI | Sovracomunale | INQUINAMENTO ACUSTICO - Aree con superamento limiti Lden | 0 - 5 dBA |
| VT3.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ATTIVITA' ANTROPICHE E AGLI INQUINAMENTI | Sovracomunale | INQUINAMENTO ACUSTICO - Aree con superamento limiti Lden | 5 - 10 dBA |

**Foglio: 64 Mappale: 278**




| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU2 Trasformabilità | CITTA' DA QUALIFICARE - prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale (DU1 ART. 3.9) | CQ8 tessuti terziari (DU1 Art. 3.9.4) |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU2 Trasformabilità | CITTÀ IN TRASFORMAZIONE | aree con piani particolareggiati (DU1 ART.3.11) |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU2 Trasformabilità | AREE PER LA MOBILITÀ | viabilità e parcheggi (DU1 Art.4.3.1) |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU2 Trasformabilità | TERRITORIO URBANIZZATO | perimetro del territorio urbanizzato (DU1 Art. 1.2) |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU4 DOTAZIONI TERRITORIALI E CITTA' IN TRASFORMAZIONE | CITTA' IN TRASFORMAZIONE - Aree con piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente (DU ART.3.11) | Tipologia a. piani in attuazione, con convenzione in corso di validità |

| TAVOLA | | |
|---|---|---|
| DU4 DOTAZIONI TERRITORIALI E CITTA' IN TRASFORMAZIONE | CITTA' IN TRASFORMAZIONE - Urbanizzazioni in corso di cessione (DU ART.3.11) | urbanizzazione primaria |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | |
|---|---|---|
| VT2.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AI BENI PAESAGGISTICI - AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA | Sovracomunale | Aree escluse da vincolo paesaggistico |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | |
|---|---|---|
| VT2.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL SISTEMA NATURALE | Comunale | Corsi d'acqua minori |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE | Sovracomunale | ACQUE SUPERFICIALI | Acque pubbliche superficiali e Corsi d'acqua minori (assi) |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE | Sovracomunale | ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE | Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - E |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | |
|---|---|---|
| VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO | Sovracomunale | PTCP - aree depresse ad elevata criticità idraulica - a rapido scorrimento – A3 |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO | Comunale | Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) | classe 4 (1.00 < carico <= 1.25) - bacini critici |
| VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO | Comunale | Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) | classe 2 (0.50 < carico <= 0.80) |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT2.5 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO SISMICO | Sovracomunale | MS - MICROZONAZIONE SISMICA - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali | classe H di scuotimento atteso al sito: 700 - 800 |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE VIE DI COMUNICAZIONE | Sovracomunale | STRADE | Zona di rispetto alle strade (CDS 285/92) |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI | Sovracomunale | GASDOTTI | Rispetto gasdotti |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI | Sovracomunale | LINEE ELETTRICHE | Assi linee elettriche interrate |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI | Sovracomunale | LINEE ELETTRICHE | Distanze di prima approssimazione |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI | Sovracomunale | IMPIANTI DI DEPURAZIONE | Centri abitati serviti da depuratore: agglomerati urbani oltre 2000 AE |

| TAVOLA | SISTEMI_ED_ELEMENTI | | |
|---|---|---|---|
| VT3.3 VINCOLI, RISPETTI | Sovracomunale | INQUINAMENTO | 0 - 5 dBA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| E TUTELE RELATIVI ALLE ATTIVITA' ANTROPICHE E AGLI INQUINAMENTI | | ACUSTICO - Aree con superamento limiti Lden | |

**INOLTRE RISULTA INTERESSATA DA :**

**PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI (DU1.Norme)**

**TITOLO I, ART. 1.3 STRATEGIE E REGOLE**

**Precisazioni:**

**VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO :** il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree L-P1 alluvioni rare di PGRA, che dunque non vengono riportate in tavola.

Sull'area oggetto del presente CDU devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni anche non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme del PUG vigente, nonché tutte le altre disposizioni di legge.

**Imposta di bollo:** assolta con marca da bollo identificativo n. 01240873637803 del 18/11/2025 allegata alla richiesta. Ulteriori duplicati e copie dovranno essere eventualmente regolarizzati a cura dell'utilizzatore.

**Diritti di segreteria: I**a somma per diritti di segreteria è stata corrisposta con pagamento telematico.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, c. 2 del DPR 445/2000). Tale disposizione non si applica ai certificati e alle attestazioni da produrre al conservatore dei registri immobiliari per l'esecuzione di formalità ipotecarie, nonché ai certificati ipotecari e catastali rilasciati dall'Agenzia del territorio ( art. 6 c. 5 del DL n. 16/2012 convertito con modificazioni dalla L.n. 44/2012).

**Validità:** Il presente certificato conserva validità per **1 (un) anno** dalla data di rilascio se, per dichiarazioni dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (*art.30, comma 3, DPR 380/2001 e art. 12, comma 3, L.R. 23/2004).*

Per eventuali chiarimenti, fare riferimento agli istruttori tecnici:

Tania Federzoni tel. 059.203.2126, mail tania.federzoni@comune.modena.it

Francesco D'Alesio tel. 059. 203.3505, mail francesco.dalesio@comune.modena.it

Il Dirigente responsabile

**BARBARA NEROZZI**

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)*

*(da compilare in caso di stampa)*
La presente copia, composta da n._____fogli, è conforme all'originale digitale conservato agli atti del Comune di Modena, registrato con prot. n. _____del _____, sottoscritto digitalmente da _____ il _____, con certificato valido dal _____al _____ (art. 23, c. 1, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.)

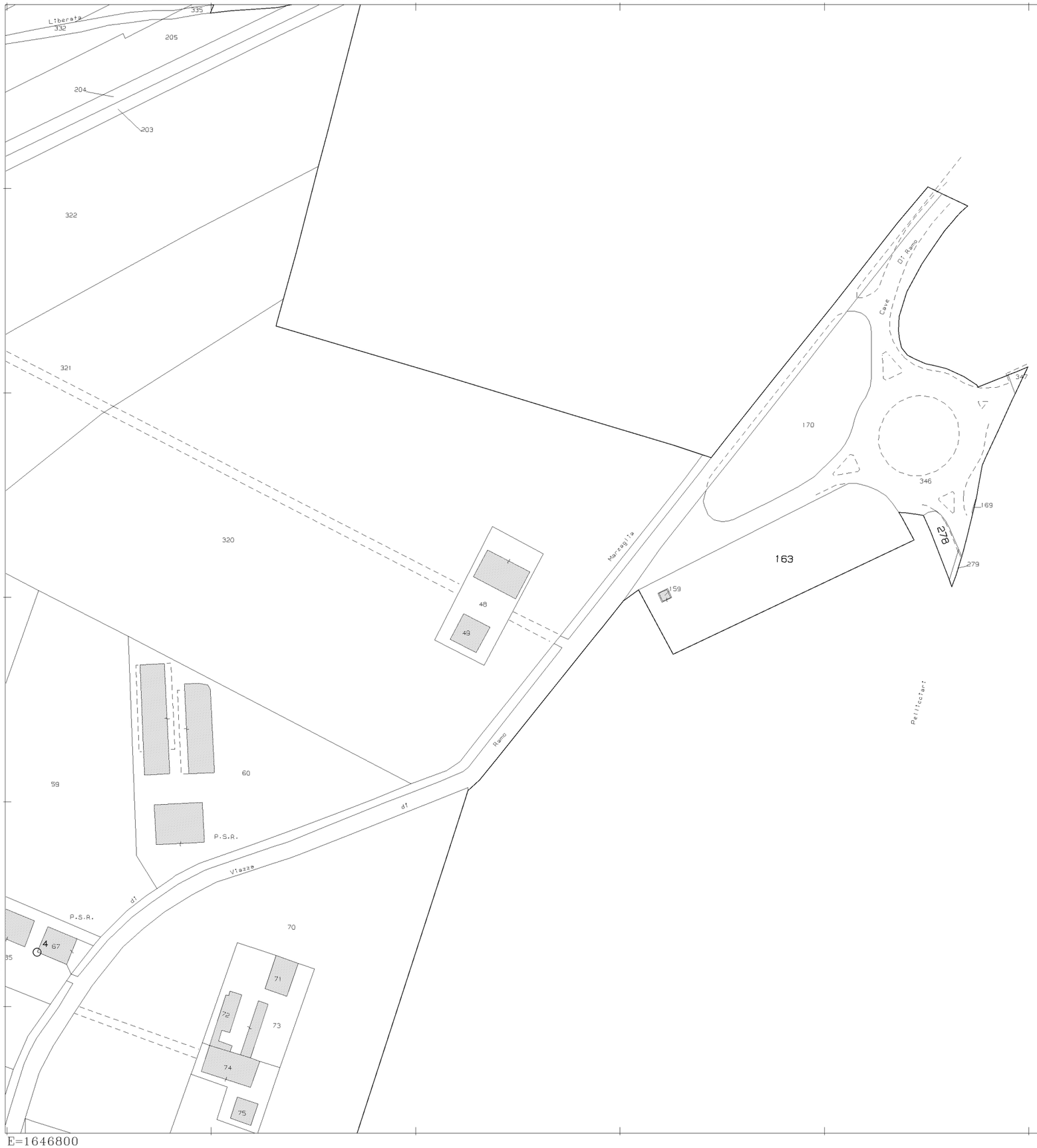
Modena, li_____ L'incaricato_____ _____
( nome) (cognome)

_____
(firma dell'incaricato)

*Informativa ai sensi dell'art.13 del RGPD ( Regolamento Generale Protezione dei Dati ) 2016/679*

*I vostri dati sono trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati e dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti.*

*Link: https://www.comune.modena.it/amministrazione/aree-amministrative/settore-pianificazione-e-sostenibilita-urbana/allegati/informativa_pianificazione-2022.pdf*




19-Nov-2025 17:17:8
Protocollo pratica T362378/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (MO) MODENA
Foglio: 64

2 Particelle: 163,278