



COMUNE DI COMACCHIO
Provincia di Ferrara

Reg. deliber. N. 82

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 16/03/2016 alle ore 14:30

In seguito ad inviti si è riunita nell'apposita sala della Sede Comunale la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

- 1 FABBRI MARCO
- 2 FANTINUOLI DENIS
- 3 CARLI ALICE
- 4 PARMIANI STEFANO
- 5 PROVASI SERGIO

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
	X
X	

Presiede Dott. Marco Fabbri

Assiste Dott.ssa Daniela Ori

OGGETTO:

PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SAN GREGORIO" RELATIVO AD UN'AREA CLASSIFICATA NEL PRG COME SOTTOZONA "C2.C" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE MISTA COMMERCIALE DIREZIONALE LOCALIZZATO A PORTO GARIBALDI IN VIA MENTANA, DI CUI ALLA P.E. N. 196/09 - DITTA: SOC. SALAMANDRA SRL - APPROVAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisita la proposta di deliberazione n. 93 del 15.03.2016 di pari oggetto a firma di: IL DIRIGENTE SETTORE IV - arch. Claudio Fedozzi, conservata agli atti del Comune;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale - Variante Generale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 139 del 24.09.1997, controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n.80 dell'11.09.2000, controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 23.11.2001, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 103 del 26.03.2002, presa d'atto del Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 08.04.2002, pubblicata sul Bollettino Ufficiale delle Regione Emilia-Romagna n. 56 del 17.04.2002;

Vista la Variante specifica alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 11.08.2004, controdedotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 31.08.2006, approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 416 del 27.11.2007, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (B.U.R.E.R.) n. 16 del 30.01.2008;

Visto il nuovo Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 dell'11.08.2004, modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 89 del 31.08.2006 e successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 124 del 24.11.2008, n. 135 del 22.12.2008, n. 109 dell'11.09.2009, n. 150 del 26.11.2009, n. 3 del 15.02.2011, n. 38 del 28.06.2011 e n. 13 del 26.03.2015;

Vista la "Variante specifica al PRG vigente(art. 15, comma 4, lett. e) e lett. c) L.R. n. 47/78) - Modifiche normative inerenti il recepimento delle Varianti al PTPR e al PTCP, Piani Territoriali del Parco del Delta del Po, per le zone edificate esistenti nel territorio a est della S.S. Romea e le funzioni alberghiere", adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 04.06.2014;

Vista la richiesta dell'01.04.2009 prot. gen. n. 16215 della Soc. Salamandra Srl, in qualità di proprietaria, tendente ad ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo ad un'area classificata nel PRG come sottozona "C2.c" a destinazione residenziale mista commerciale direzionale, localizzato a Porto Garibaldi in via Mentana, di cui

alla P.E. n. 196/09 e la successiva pubblicazione in data 19.10.2009;

Vista l'osservazione tardiva da parte della ditta proponente registrata al P.G. n. 55431 del 18.11.2011, in cui si richiede l'archiviazione di tutti gli elaborati grafici precedenti alla stessa e visti i nuovi elaborati trasmessi con nota P.G. n. 60032 del 20.12.2011 e le successive integrazioni e sostituzioni degli elaborati di cui ai P.G. n. 15139 del 12.04.2012, P.G. n. 23617 del 05.06.2012, P.G. n. 30795 del 17.07.2012 con una nuova progettazione;

Visto il contenuto tecnico del Piano Urbanistico Attuativo, come descritto negli elaborati di piano, successivamente elencati, nonché nella relazione illustrativa;

Considerato:

- che gli atti attinenti il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in oggetto, sono stati depositati ai sensi di legge dal 25.01.2012 al 25.03.2012;
- che gli elaborati del piano pubblicato, agli atti presso il Settore Territorio e Sviluppo Economico, risultano essere i seguenti:

Tav.01	Stralcio planimetrico PRGC, Catastale e Zonizzazione
Tav.01bis	Stralcio planimetrico PRGC, Catastale e Zonizzazione
Tav.02	Rilievo planimetrico e altimetrico. Calcolo indici
Tav.03	Rilievo dendrologico e documentazione fotografica
Tav.04	Stato di Fatto delle opere di urbanizzazione
Tav.05	Zonizzazione di PRGC e di progetto - calcolo standard
Tav.06	Planimetria generale piano terra e sezioni
Tav.06bis	Planimetria generale piano terra e sezioni
Tav.07	Planimetria generale piano primo e sezioni
Tav.08	Planimetria generale piano secondo e sezioni
Tav.09	Planimetria generale copertura e sezioni
Tav.10	Calcolo superficie utile
Tav.11	Suddivisione unità immobiliari - modelli tipo
Tav.12	Parcheggi P1 e P2 - recinzioni
Tav.13	Potenziamento del verde urbano
Tav.14	Viabilità e parcheggi
Tav.15	Rete fognature acque nere
Tav.16	Rete fognature acque bianche
Tav.17	Rete illuminazione pubblica
Tav.18	Rete elettrodotto
Tav.19	Rete idrica
Tav.20	Rete telefonica
Tav.21	Rete gas metano
Tav.22	Sezioni stradali

Tav.23	Tombinamento fosso di scolo acque bianche
Tav.24	Sezioni e profili (skyline)
Tav.25	Tavola urbanistica dell'insieme - Viste
Tav.A	Relazione norme tecniche e d'attuazione
Tav.B	Relazione illustrativi
Tav.C	Relazione geologica - Geotecnica ed idrogeologica
Tav.C.1	Indagine geofisica ReMi
Tav.C.2	Integrazione alla relazione geologica
Tav.D	Relazione di stima
Tav.E	Atto di acquisto Soc. Salamandra srl
Tav.F	Schema di Convenzione
Tav.G	Descrizione delle eventuali ricadute del Piano sulle matrici ambientali
Tav.H	Valutazione di clima acustico
Tav.I	Rapporto preliminare Ambientale per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/06
Tav.L	Abbattimento alberi
Tav.M	Richieste di pareri enti erogatori
Tav.N	Cronoprogramma interventi pubblici e privati;

- che, entro il termine stabilito, risultano essere pervenute n. 11 osservazioni, trasmesse con unica nota:

A) n. 11 - P.G. n. 12245 del 24.03.2012 dal sig. Marino Rizzati in qualità di Presidente del Circolo Legambiente "Delta del Po" con sede a Comacchio in Corso Garibaldi n. 15, associazione di volontariato iscritta nella sezione provinciale del registro regionale del Volontariato n. 49815 del 21.08.1998, C.F. 91008950387;

e che alla data del 14.03.2016, non essendo pervenute altre osservazioni, il protocollo speciale, **allegato sub "A"**, è stato chiuso;

Ritenuto quindi di procedere all'esame delle osservazioni **allegate sub "B" alla presente** e considerato che l'indirizzo dell'Amministrazione in merito alle osservazioni è il seguente:

n. 1 respinta: in quanto non è prevista una seconda pubblicazione nelle procedure di approvazione dei PUA se vengono modificati in funzione delle osservazioni o del pareri degli enti, come riportato all'art. 25 della L.R. n. 47/78;

n. 2 respinta: in quanto tutti gli enti preposti hanno espresso parere di massima favorevole all'intervento (vedi pareri allegati sub "C");

- n. 3 non pertinente: in quanto la perimetrazione di Vincolo Idrogeologico non è oggetto del presente PUA ma parte integrante del PRG;
- n. 4 accolta: l'area a destinazione G3 rimarrà tale (verde pubblico) e verrà ceduta all'Amministrazione Comunale come previsto dal PRG. A seguito dell'osservazione si è provveduto a modificare gli elaborati (vedi Tav. 6) da cui si evince che l'edificazione rimanente, che è stata calcolata come prevedono le NTA sulla superficie fondiaria interna al perimetro di PUA, potrà essere realizzata nell'area a destinazione C2.c.;
- n. 5 parzialmente accolta: anche in funzione dell'entrata in vigore delle nuove definizioni di cui al Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale n. 13 del 26.03.2015 e delle mutate richieste di mercato degli ultimi anni, si rimanda ad un secondo tempo la decisione delle tipologie edilizie da realizzare (vedi convenzione);
- n. 6 parzialmente accolta: in quanto, tenendo conto che in data 26.01.2015, la Provincia di Ferrara - P.O. Sviluppo Sostenibile ha espresso parere favorevole all'intervento con prescrizioni/suggerimenti (vedi pareri allegati sub "C"), il Piano è stato reimpostato limitando gli elaborati alla sola impostazione urbanistica e demandando le valutazioni di cui al parere alla attuazione edilizia degli interventi;
- n. 7 respinta: in quanto a seguito delle integrazioni fornite al CADF, del Consorzio di Bonifica e dell'UOPC Geologico della Provincia di Ferrara, sono poi stati espressi pareri favorevoli da ognuno degli enti;
- n. 8 accolta: verrà meglio specificato nella pratica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- n. 9 respinta: tale scheda è un atto interno, non soggetto alla pubblicazione;
- n. 10 non pertinente: la proprietà privata di una strada può essere segnalata anche con la semplice apposizione di cartelli indicanti "strada privata". Il posizionamento di una sbarra non può essere

un'imposizione da parte dell'Amministrazione, ma una libera scelta dei proprietari;

n.11 accolta: la ditta ha l'obbligo di uniformarsi, nel momento della presentazione del progetto, a tutte le prescrizioni degli enti che si sono espressi anche in materia di risparmio energetico (vedi pareri allegati sub "C");

Visti i pareri di seguito elencati **allegati sub "C" alla presente deliberazione:**

1. Parere Provincia di Ferrara - P.O. Sviluppo Sostenibile (PEC P.G. n. 3049 del 26.01.2015);
2. Parere Provincia di Ferrara - UOPC Geologico e Protezione Civile (PEC P.G. n. 26170 del 04.06.2014);
3. Parere ARPA (PEC P.G. 50659 del 06.11.2014);
4. Parere AUSL (P.G. n. 4602 del 26.01.2013);
5. Parere Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (P.G. n. 2225 del 14.01.2013);
6. Parere CADF (P.G. n. 56127 del 22.12.2012);

Dato atto che, a seguito dei predetti pareri e delle osservazioni e controdeduzioni sopra riportate, si è ritenuto dover richiedere nuovi elaborati in quanto superati da tutte le prescrizioni contenute nei pareri suddetti;

Dato atto che, comune, l'impostazione delle opere non viene sostanzialmente modificata;

Visti i nuovi elaborati trasmessi con nota P.G. n. 13777 in data 15.03.2016;

Dato atto che i progetti degli interventi attuativi del PUA e, in particolare le richieste delle osservazioni, dovranno essere elaborati secondo le disposizioni e le prescrizioni contenute nei succitati pareri degli Enti;

Dato atto che ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000, fino all'approvazione del PSC, del RUE, e del POC, i Comuni danno attuazione alle previsioni contenute nei vigenti PRGC, e che in attesa di tali strumenti possono essere approvati i piani attuativi dei PRGC vigenti secondo le disposizioni previste dalla

legislazione nazionale e da quella regionale previgente (Legge n. 1150 del 17.08.1942 e L.R. n. 47/78;

Vista la Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.;

Vista la L.R. 24.03.2000 n. 20 e s.int.;

Vista la L.R. 07.12.1978 n. 47 in particolare l'art. 25;

Visto l'art. 5 - comma 13 - lettera b) - della Legge n. 106/2011, secondo cui **"i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale"**;

Visto il Parere favorevole del Dirigente del Settore Territorio e Sviluppo Economico, espresso in data 15.03.2016;

Acquisita l'attestazione, parte integrante dell'atto, sull'insussistenza del conflitto di interessi anche solo potenziale né di gravi ragioni di convenienza che impongano un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento, né in capo all'istruttore dell'atto né in capo al Dirigente firmatario dell'atto medesimo;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio interessato, Dirigente Settore IV - Territorio, Sviluppo economico e Demanio, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma - e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisito il parere di regolarità contabile, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, dott.ssa Cristina Zandonini, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma - e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

A voti unanimi, resi nei modi di legge;

DELIBERA

- di controdedurre alle osservazioni pervenute secondo quanto riportato in premessa;
- di approvare, ai sensi dell'art. 41 lettera a) della L.R. n. 20/2000 e della L.R. n. 47/78, il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata citato in premessa relativo alla realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale

mista commerciale direzionale localizzato in Porto Garibaldi in via Mentana, di cui alla P.E. n. 196/09, così come meglio descritto negli elaborati di piano **allegati sub "D" alla presente deliberazione** e di seguito elencati:

Tav.01	Stralcio planimetrico PRGC, Catastale e Zonizzazione
Tav.02	Rilievo planimetrico e altimetrico. Calcolo indici
Tav.03	Rilievo planimetrico e altimetrico. Calcolo indici
Tav.04	Rilievo dendrologico e documentazione fotografica
Tav.05	Stato di Fatto delle opere di urbanizzazione
Tav.06	Zonizzazione PRG, di progetto. Calcolo standards
Tav.07	Potenziamento del verde urbano
Tav.08	Viabilità
Tav.09	Tavola urbanistica d'insieme
Tav.A	Relazione norme tecniche e d'attuazione
Tav.F	Schema di Convenzione;

- di dare atto che, in sede di presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, la ditta dovrà adeguarsi a tutte le prescrizioni contenute nei pareri degli enti competenti citati in narrativa;
- di dare atto che la tipologia insediativa e le tipologie edilizie verranno definite in sede di attuazione del Piano e che, pertanto, il Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato prima dei permessi relativi agli edifici e contenere tutte le relative opere adeguate;
- di acquisire ai sensi dell'art. 19 - comma 7 e comma 10 del Nuovo Regolamento Edilizio le aree individuate nella Tav. 6 quali aree destinate a standard urbanistici, aree da definirsi meglio in sede di frazionamento catastale;
- di autorizzare conseguentemente il Dirigente del Settore IV - Territorio, Sviluppo Economico e Demanio - arch. Claudio Fedozzi - alla firma della convenzione urbanistica necessaria all'attuazione del Piano in argomento e il Dirigente del Settore V - Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente e Protezione Civile - arch. Antonio Pini - all'acquisizione delle aree ad uso pubblico citate in premessa;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 7 bis del Nuovo Regolamento Edilizio, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 124 del 24.11.2008, gli atti abilitativi per gli interventi edilizi potranno essere rilasciati solo dopo che il collaudo delle opere di urbanizzazione sia stato approvato, eventualmente anche per stralci funzionali;

- di dare atto che i progetti degli interventi attuativi del PUA dovranno essere elaborati in conformità al Regolamento Edilizio, così come modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.03.2015, in merito alle nuove definizioni introdotte dalla Regione Emilia-Romagna, in particolare in merito al conteggio delle superfici e delle distanze tra fabbricati;
- di dare atto che la bozza di convenzione potrà essere rettificata se interverranno modifiche normative prima della stipula, ovvero per integrazioni non sostanziali alla convenzione stessa;
- di demandare al Dirigente del Settore IV - Territorio, Sviluppo Economico e Demanio - arch. Claudio Fedozzi - ed al Dirigente del Settore V - Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente e Protezione Civile - arch. Antonio Pini - l'attuazione di ogni successivo adempimento e l'adozione di tutti i provvedimenti conseguenti all'approvazione del presente atto.

Prop. n. 93/CF/SB/cmc

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 93/2016 DEL 15/03/2016

OGGETTO: PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SAN GREGORIO" RELATIVO AD UN'AREA CLASSIFICATA NEL PRG COME SOTTOZONA "C2.C" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE MISTA COMMERCIALE DIREZIONALE LOCALIZZATO A PORTO GARIBALDI IN VIA MENTANA, DI CUI ALLA P.E. N° 196/09 - DITTA: SOC. SALAMANDRA SRL - APPROVAZIONE

Attestazione istruttore		Parere di regolarità tecnica			
<p>Si attesta la regolarità dell'istruttoria del presente atto per quanto di competenza.</p> <p>Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.</p> <p>Comacchio, li 15/03/2016</p> <p style="text-align: center;">L'Istruttore Stefania Brunetti</p>		<p>Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma - e 147 bis del D.Lgs n. 18 agosto 2000 n. 267.</p> <p>Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.</p> <p>Comacchio, li 15/03/2016</p> <p style="text-align: center;">IL DIRIGENTE SETTORE IV Arch. Claudio Fedozzi</p>			
Attestazione istruttore contabile		Parere di regolarità contabile			
<p>Si attesta la disponibilità sul capitolo di spesa.</p> <p>Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.</p> <p>Comacchio, li 16/03/2016</p> <p style="text-align: center;">L'istruttore contabile Diana Bellotti</p>		<p>Si esprime parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma - e 147 bis del D.Lgs n. 18 agosto 2000 n. 267.</p> <p>Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.</p> <p>Comacchio, li 16/03/2016</p> <p style="text-align: center;">IL DIRIGENTE SETTORE III Dott.ssa Cristina Zandonini</p>			
Attestazione istruttore contabile		Visto di copertura finanziaria			
<p>Si attesta la regolarità in ordine alla disponibilità sul capitolo di spesa e all'avvenuta registrazione della prenotazione della spesa.</p> <p>Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.</p> <p>Comacchio, li 16/03/2016</p> <p style="text-align: center;">L'istruttore contabile Diana Bellotti</p>		<p>Si attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'articolo 147-bis del D.Lgs n. 18 agosto 2000 n. 267.</p> <p>Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.</p> <p>Comacchio, li 16/03/2016</p> <p style="text-align: center;">IL DIRIGENTE SETTORE III Dott.ssa Cristina Zandonini</p>			
Estremi registrazione spesa					
E/U	NUMERO	CAPITOLO	ANNO	GEST.RESIDUI	IMPORTO

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Dott. Marco Fabbri

Il Segretario Generale

Dott.ssa Daniela Ori

Questa deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal _____, art. 124 D.Lgs. 267/00 e contestualmente trasmessa, in elenco, ai Capigruppo Consiliari, art. 125 D.Lgs. 267/00.

Dalla Sede Comunale, addì

Il Segretario Generale

Dott.ssa Daniela Ori

Esecutiva per decorrenza del termine (10 giorni) dall' eseguita pubblicazione, art. 134, 3° comma, D.Lgs. 267/00.

Il

Il Segretario Generale

Dott.ssa Daniela Ori



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

Protocollo Speciale

Oggetto: Protocollo Speciale per la raccolta delle osservazioni al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata "SAN GREGORIO" relativo ad un'area classificata nel PRG come sottozona "C2.c" a destinazione residenziale mista commerciale direzionale localizzato in Porto Garibaldi, Via Mentana pubblicato ai sensi dell'art.41 della L.R. 24.03.2000 n. 20 e dell'art.25 della L.R. 47/78, di cui alla P.E. N° 196/09, presentato dalla Soc. Salamandra SRL

Vista la Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. n° 139 in data 24/9/97, e successive delib. di C.C. n° 80 dell'11/09/2000 e n° 105 del 23/11/2001, approvata con delibera della Giunta Provinciale n° 103 del 26/03/2002, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione E.R. n°56 in data 17/04/2002 ;

Vista la Variante specifica alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 78 del 11.08.2004, Controdedotta con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 90 del 31.08.2006, Approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n°416 del 27.11.2007, Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (B.U.R.E.R.) n°16 del 30.01.2008;

Vista la Variante specifica al PRG vigente (art. 15, co. 4 lett. e) e lett. c) L.R. 47/78 – Modifiche normative inerenti il recepimento delle Varianti al PTPR, al PTC, Piani territoriali del Parco del Delta del Po, per le zone edificate esistenti nel territorio a est della SS. Romea e le funzioni alberghiere. Adottata con delibera di C.C. n. 73 del 04.06.2014.

Visto il regolamento edilizio approvato con delibera di C.C. n. 77 del 11/08/04 modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 89 del 31/08/2006 e successive deliberazioni di C.C. n. 124 del 24/11/2008, n. 135 del 22/12/2008, n. 109 del 11/09/2009, n. 150 del 26/11/2009, n. 3 del 15/02/2011, n. 38 del 28/06/2011 e n. 13 del 26/03/2015;

Premesso

che i documenti e gli atti di cui alla P.E. N° 196/09 attinenti al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in oggetto, sono stati depositati per 60 giorni naturali e consecutivi presso il Settore Territorio, Sviluppo Economico e Demanio del Comune di Comacchio dal **25/01/2012** al **25/03/2012** durante i quali, dalle ore 9 alle ore 12, chiunque poteva prenderne visione ;

che il deposito degli atti di tale Piano Urbanistico è stato effettuato ai sensi e per gli effetti della LR n.47/78 e della LR n.20/00;

che, pertanto, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso, chiunque poteva presentare osservazioni e/o opposizioni, al fine di ottenere un apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del Piano Urbanistico esecutivo in oggetto;

che l'avvenuto deposito degli atti del Piano è stato reso noto al pubblico mediante: affissione di manifesti murali pubblici e sulla stampa locale (Nuova Ferrara);

Settore 4 – Territorio, Sviluppo Economico, Demanio

Via Mazzini 15 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/318617 ☎ 0533/318616

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.it

Email: urbanistica@comune.comacchio.fe.it

Pec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it

COMACCHIO
TRE PONTI UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

- che in data 25/01/2012 si è provveduto ad aprire il presente protocollo speciale per il ricevimento delle eventuali osservazioni e/o opposizioni;

Le osservazioni pervenute entro il termine stabilito, ossia il 25/03/2012, risultano essere le seguenti:

1. n. 11 osservazioni PG. 12245 del 24/03/2012 presentate dal Sig. Marino Rizzati residente in Piazza XX Settembre n. 9 in qualità di Presidente e legale rappresentante del circolo Lega Ambiente "Delta del Po" con sede a Comacchio in Corso Garibaldi n. 15, associazione di volontariato iscritta nella sezione provinciale del registro regionale del Volontariato n. 49815 del 21/08/1998, C.F. 91008950387

alla data del 14/03/2016, non essendo pervenute altre osservazioni, il presente protocollo speciale viene chiuso.



Il Dirigente del Settore
Territorio, Sviluppo Economico e Demanio
Arch. Claudio Fedozzi

Settore 4 – Territorio, Sviluppo Economico, Demanio

Via Mazzini 15 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/318617 ☎ 0533/318616

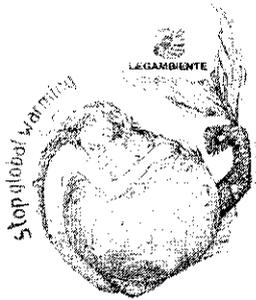
P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.it

Email: urbanistica@comune.comacchio.fe.it

Pec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it

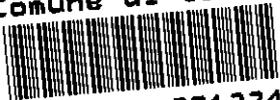
COIACCHIO
TREPICCOLI UN MONDO DI EMERZIONI



CIRCOLO LEGAMBIENTE "DELTA DEL PO"

Sede: Corso Garibaldi 15 - 44022 Comacchio (Fe)
Tel. Fax: +39.0533.313592 - cod. Fisc. 91008950387
Recapito Postale: Via Zappafà 11- 44022 - Comacchio (FE)
Tel.fax: +39.0533.81001 - e-mail: marinorizzati@virgilio.it

Comune di Comacchio



Prot. N. 0012245/12
Data 24/03/2012
Cl. 6/02

Al Commissario Straordinario Prefettizio
Dott.ssa Pinuccia Niglio
del Comune di
44022 COMACCHIO
segreteria.sindaco@comune.comacchio.fe.it

Al dirigente del settore IV
Assetto e Tutela del Territorio
Comune di
44022 COMACCHIO
claudio.fedozzi@comune.comacchio.fe.it

Provincia di Ferrara
44100 FERRARA
alceste.zecchi@provincia.fe.it
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Oggetto: Osservazioni al PUA "SAN GREGORIO", P.E. n. 196/2009 .-

IN RIFERIMENTO: al progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "San Gregorio", relativo ad un'area classificata nel PRG come; sottozona "C2.c" a destinazione residenziale mista commerciale direzionale: art. 44 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del P.R.G.C., localizzato in Porto Garibaldi, Via Mentana; di cui alla P.E. n. 196/2009; ditta: Soc. "LA SALAMANDRA" S.r.l. di G. Ventura & C. con sede in Roma, Via del Gesù n. 55. Il progetto è presentato dallo Studio Delta Progettazioni e servizi s.r.l., Piazzale Fattibello n.3, Comacchio. Gli atti sono stati depositati per 60 giorni dal 25.01.2012, ed entro il 25.03.2012 chiunque può presentare osservazioni e/o opposizioni al suddetto piano pubblicato.

Il sottoscritto Marino Rizzati, nato a Comacchio il 20.12.1946 ed ivi residente in Piazza XX Settembre n. 9, in qualità di Presidente del circolo Legambiente "Delta del Po" con sede a Comacchio in Corso Garibaldi n.15, tel. - fax : 0533.313592, e-mail : marinorizzati@virgilio.it. Associazione di volontariato iscritta nella sezione Provinciale del Registro del Volontariato n. 49815 del 21.08.1998, C.F. : 91008950387.

PREMESSO

In riferimento alla relazione allegata al progetto viene dichiarato che le aree sono definite:

PRGC - sottozona "C2.c" a destinazione residenziale art.44 delle NTA.

- Piani Urbanistici Esecutivi PUE, art.99 della NTA.

PTCP - art. 12 costa.

- vincolo idrogeologico.

Vengono cedute al Comune di Comacchio:

l'area attrezzata a Verde Pubblico (G3);

il Parcheggio P1 composto da 78 posti auto, 3 per diversamente abili, 4 posti moto-bici;

3 strade nuove con marciapiede ed una pista ciclabile, così calcolate:

Tav. 0,5 calcolo delle aree da cedere all'Amm.Com. :

- verde pubblico	7.743,07
- parcheggio P1	2.074,04
- strade e marciapiedi	5.224,16
Totale	-----
	15.041,27

Il progetto prevede n.126 unità immobiliari

Nei due parcheggi interni P2, sono previsti 207 posti auto

Vengono abbattuti n.22 alberi (tav.13) e sono previsti n.66 reimpianti con altezza di 3 mtr.

Non sono previsti garage interni o esterni.

Il complesso residenziale (e commerciale), per le diverse carenze sottolineate, si presenta come un intervento speculativo. Nessun risparmio energetico, l'unica ottica dell'imprenditore è di risparmiare nella realizzazione e guadagnare maggiormente nella vendita.

Più in generale poniamo alla vostra attenzione come nel Comune di Comacchio l'interpretazione e applicazione delle norme porti **in maniera del tutto contraria all'interesse pubblico (e a volte in violazione delle norme stesse)**, a rendere possibili **la scomparsa o non fruibilità di fatto di tantissime aree individuate come "Standard"** dagli strumenti di pianificazione.

Bisogna interrompere il **privilegio** concesso di fatto ai proprietari-costruttori di poter considerare la SU max "teorica" calcolata in un PU come un "diritto" da realizzarsi nel comparto a tutti i costi, compreso quello di **far scomparire aree verdi, parcheggi, etc. o di piazzarli in posizioni non utili alla collettività.**

L'edificazione di fatto deve essere limitata innanzitutto da tutte quelle norme che impongono la realizzazione degli Standard per certe zone del territorio, dalle norme dei piani Sovraordinati, dalle prescrizioni Paesaggistiche, dalle norme che limitano le previsioni edilizie a determinati requisiti dimensionali o di distanza.

In questo senso il ruolo e le potestà del Consiglio Comunale in queste materie vanno riportati al posto che meritano, prevedendo procedure e norme più chiare per tutti che possano includere la necessità di espressione di **indicazioni preventive** del Consiglio Comunale in merito alla definizione di soluzioni progettuali per ciascuno PU che più corrispondo all'Interesse Pubblico.

Nel comune di Comacchio poi, ricordiamo che fra le tante norme vi è la importantissima **PRESCRIZIONE** contenuta nell'atto di approvazione del nostro PRG, e della quale non ci stanchiamo di chiederne l'applicazione, **che così recita:**

*"... L'attuazione delle previsioni di Piano **DEVE** essere **subordinata** alla verifica di idoneità delle dotazioni infrastrutturali – particolarmente fognario-depurative..."*

Essendo ormai assodati i limiti di capacità del nostro sistema fognario-depurativo, denunciati e

descritti da più parti, consideriamo che **l'attuazione delle previsioni edificatorie debba anche per questo non poter più procedere**. Solo risolvendo globalmente questo ed altri problemi si potrà ripianificare quali previsioni siano **Necessarie e Possibili** per il nostro territorio e le nostre comunità.

Cogliamo l'occasione inoltre per denunciare che ci è stato segnalato in questi giorni il fatto che il Regolamento Edilizio resoci disponibile sul sito internet del Comune di Comacchio risulta incompleto e non aggiornato: questo disservizio causa valutazioni, osservazioni non corrispondenti e non aggiornate e quindi in definitiva ci preclude la possibilità di esercitare adeguatamente le Nostre funzioni.

OSSERVAZIONE N. 1

Gli interventi edilizi previsti dal PUA potrebbero subire dei cambiamenti dovuti probabilmente da queste osservazioni e da altre espresse da cittadini oppure da Enti, chiediamo quindi che in caso di cambiamenti al progetto e comunque prima dell'approvazione definitiva, tutti i documenti del PUA vengano ripubblicati e resi disponibili al pubblico per ulteriori 60 giorni.

OSSERVAZIONE N. 2

La previsione edilizia rivendicata per l'area interessata dal PUA risulta molto dubbia in virtù della Delibera di Giunta della Provincia di Ferrara n. 103 del 26.03.2002, (prot. gen. 23924), la quale approvando il PRG di COMACCHIO (a pag. 34 : **e' approvata – con le modifiche e le prescrizioni illustrate nella parte narrativa.....ecc.**) mette in evidenza a pag.31 e 32 al punto c) e d) che l'attuazione delle previsioni (edilizie) sono subordinate alla verifica della idoneità della dotazione infrastrutturale quali la rete fognaria, ecc. :

“ RITENUTO altresì necessario introdurre nel piano le seguenti ulteriori modifiche, integrazioni, correzioni :”

a) Per la disciplina.....Omissis

b) Per le zone forestale.....Omissis

c) Per quanto concerne i Piani di Utilizzo (PU) o progetti unitari intesi dalle NTA/PRG quali strumenti attuativi preventivi..... ecc.

d) L'attuazione delle previsioni di Piano deve essere subordinata alla verifica di idoneità delle dotazioni infrastrutturali – particolarmente fognario-depurative. Si prescrive che, l'attuazione degli interventi di espansione, residenziale e produttiva,.....ecc.

Si ritiene che la dotazione infrastrutturale citata non abbia subito miglioramenti da anni, vedasi le innumerevoli volte che la frazione di Porto Garibaldi e dei Lidi hanno subito allagamenti.

I cambiamenti climatici producono piogge torrenziali che non trovano adeguate “infrastrutture” per essere assorbite o raccolte. Le amministrazioni succedutesi in questi anni non hanno prestato molta attenzione alla salvaguardia e difesa del territorio da mareggiate e da allagamenti, bensì hanno rivolto la loro attenzione alla edificabilità rimuovendo con molta facilità il vincolo idrogeologico.

La relazione del CADF allegata alla richiesta di un impianto di Biogas utilizzando i fanghi del depuratore comunale di Comacchio sito in Via Marina, definisce il depuratore non adeguato a ricevere contemporaneamente le acque bianche e nere in caso di emergenza.

OSSERVAZIONE N. 3

In riferimento alla Tav. 0,3 , le foto che illustrano il lotto edificatorio evidenziano che parte dell'area interessata alla edificazione è sommersa dall'acqua.

Tutto il lotto è storicamente un'area più bassa di quelle confinanti. Inoltre l'aver cementificato attorno si è abbassata la capacità di assorbimento del terreno. In casi di prolungati giorni di pioggia il terreno non riesce ad assorbire l'accumulo di acque derivanti dagli edifici circostanti, quindi stagna per moltissimo tempo. Il tempo necessario perché diventi un luogo di produzione di zanzare.

Se ricordiamo bene, le prescrizioni scritte dall'AUSL esprimevano anche la preoccupazione che la lotta alla proliferazione delle zanzare produca attenzione e risultati positivi.

Per un'area che ha queste caratteristiche il Vincolo Idrogeologico non può essere annullato.

OSSERVAZIONE N. 4

L'area destinata a Verde Pubblico, Tav. 0,3 lotto G3 dice : *lotto a verde con capacità edificatoria di mq. 4.702,10 di S.U. (superficie) da realizzare nella 2^a fase o trasferire con altro lotto successivamente .*

Questa è un'area a verde pubblico ceduta all'amministrazione comunale in quanto è uno Standard dovuto. Perché il Comune di Comacchio deve prendersi in carico un'area che produce costi alla collettività per la manutenzione e che in un futuro prossimo produrrà altro cemento smantellando l'area verde se, non verrà accettato il trasferimento del credito edificatorio in altra area ?

Come è possibile che un progetto edilizio con un alto indice di edificabilità e con una scarsa presenza di servizi (riferiti alle norme sovraordinate regionali) produca un credito edificatorio ?

Siamo certi che le norme del regolamento edilizio del Comune di Comacchio siano legittime e rispettose delle norme sovraordinate emanate dalla Regione Emilia-Romagna ?

OSSERVAZIONE N.5

Il progetto prevede 126 unità abitative in 5 edifici. Sono previsti due parcheggi interni, in area privata P2 di 80 posti auto compreso i parcheggi per i diversamente abili e per le moto e biciclette.

Il progetto evidenzia (tav.12) che le auto saranno parcheggiate nei giardini degli edifici.

Il disegno è talmente sconcertante perché evidenzia in un colpo d'occhio quante auto possono essere presenti in quell'area naturalmente a scapito dell'uso del giardino e quindi a scapito per una vivibilità paragonata ad una periferia di una grande città, mentre invece i PUA sono nati per evidenziare l'annullamento degli impatti che costringono le persone a vivere male anche perché una situazione come è disegnata provocherà una forte litigiosità tra condomini.

OSSERVAZIONE N. 6

Il rapporto preliminare ambientale per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 dlgs 152/06, risulta una descrizione accademica, copiata da qualche manuale perché narra una favola e non guarda il progetto:

3.5 Flora, fauna e biodiversità: nell'area interessata erano presenti, sino a pochi anni fa, le salamandre e le tartarughe nere locali. Oggi il loro habitat è stato annientato. Quali procedure virtuose intenderà mettere in atto il cantiere al momento di costruire e spalmare di cemento e bitume tutta l'area ?

3.6 qualità urbana : mancano i garage; mancano i ripostigli per le attrezzature per curare il giardino; mancano gli spazi esterni per depositare le biciclette; i posti auto sono previsti nel giardino dell'abitazione ; i parcheggi P2 sono disegnati ma per quale uso ? e per chi ? Non viene accennato ad una ipotesi di regolamento di gestione degli spazi collettivi (condominio ?); mancano i marciapiedi all'interno dell'area privata ; mancano le piste ciclabili all'interno dell'area privata; mancano tutti i riferimenti per un risparmio energetico, idrico e luminoso (i punti luce si accendono e si spengono o riducono la loro luminosità in maniera programmata ed automatica ?) ;

mancano le indicazioni per l'installazione di finestre che non permettano la perdita di calore; mancano le indicazioni di quali vernici vengono usate sui muri interni ed esterni;

5.0 Obiettivi di protezione ambientale : quali sono i progetti che la ditta costruttrice metterà in campo per proteggere.....l'ambiente ? quando non ha ancora risolto i punti di entrata e di uscita delle auto dalla lottizzazione ? Le entrate e le uscite sono molto strette ed a destra come a sinistra sarà preclusa la vista per potere immergersi sulla corsia di marcia.

La società non ha prodotto una rispettosa relazione sulla piantumazione futura di alberi o essenze autoctone, sia in area ad uso collettivo che nei giardini delle abitazioni.

6.0 Effetti significativi sull'ambiente . vedasi l'osservazione n. 3 riguardante gli allagamenti .

OSSERVAZIONE N. 7

Nella tavola n.16, acque bianche, è previsto uno sfiatatoio per portare le acque meteoriche in altra area G3, procedendo ad utilizzare il metodo Drenopal.

Non ci sembra una bella scelta (attraversamento di una strada), in quel punto il terreno è veramente basso e poi il metodo Drenopla interferisce con la falda freatica.

Le acque meteoriche sono "raccolte" dalle grondaie e liberamente assorbite dal terreno "drenante" del giardino degli edifici , e successivamente "regimentate" in caditoie che non portano alla fognatura ma vengono inviate ad uno sfiatatoio che raggiunge l'area G3.

In data 24.08.09 il Consorzio di Bonifica del II circondario Polesine S.Giorgio Fe, lamenta la carenza di documentazione ricevuta e non comprende la soluzione ideata per lo smaltimento delle acque meteoriche. Rammenta alla Società ed all'amministrazione comunale che nessun incremento di acqua meteorica verso il comparto idraulico dell'idrovoro Guagnino , allo stato attuale, risulta in condizioni di ufficiosità idraulica limitata (prot. 3903 del 1° agosto 20006).

Inoltre la Provincia di Ferrara (dott.ssa Geol. Alceste Zecchi) scrive al Comune di Comacchio (PEC del Comune di Comacchio n.9027 del 05.03.12, tit.6 cl. 02) dichiarando che il parere resta sospeso sino a quando non verrà presentata la documentazione sotto citata, ai sensi della normativa vigente:

- 1 - la relazione geologica a corredo dell'istanza di parere;
- 2 - le aree limitrofe, rispetto a quella dell'intervento, hanno subito in passato fenomeni di allagamento a seguito di eventi meteorici intensi. Quindi richiede di descrivere in maniera dettagliata lo smaltimento delle acque meteoriche ed allegare il parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica e dell'Ente gestore della rete fognaria.....

OSSERVAZIONE N. 8

Tav. 10 rete idrica, nell'area verde pubblico manca l'allacciamento e l'impianto per l'irrigazione.

OSSERVAZIONE N. 9

Nella pratica consultata (il 20.03.2012) manca la scheda edilizia riassuntiva che l'ufficio preposto deve predisporre per tempo.

OSSERVAZIONE N. 10

Le due entrate e uscite per il complesso edilizio sono visualizzate nel progetto come libera entrata, mentre invece dovrebbero essere dotate di sbarra automatica essendo un'area privata con divieto d'accesso.

OSSERVAZIONE N. 11

Il PUE in oggetto non evidenzia alcun elemento di rispetto delle nuove normative regionali sul risparmio energetico, recupero idrico, installazione di pannelli solari, installazione di nuove tecnologie per la ricezione telematica, l'uso di infissi atti al risparmio energetico estivo/invernale, o altri interventi virtuosi. Nell'intervento non sono tenuti conto dei nuovi processi gestionali e le conseguenti soluzioni per un progetto di energia sostenibile.

A dicembre del 2008, l'Unione Europea ha approvato le norme riferite al clima-energia, conosciuto anche come strategia "20-20-20" (sito european commission climate action <http://ec.europa.eu/climateaction>). Sempre nel Gennaio del 2008 è stata presa l'iniziativa della Commissione Europea del "patto dei Sindaci" (www.eumayors.eu) - www.campagnasecitalia.it/il-patto-dei-sindaci). Energia, economia, ambiente: sono temi chiave per la costruzione di un futuro sostenibile, per il pianeta e per la nostra regione. Per questo piano la Regione Emilia-Romagna stanziava complessivamente 139,5 milioni di euro, le azioni portano ad un risparmio energetico rilevante utilizzando fondi pubblici. Ci riferiamo al Secondo Piano Attuativo del Piano Energetico Regionale 2011-2013.

Per quanto osservato, si chiede venga rigettato il PUA in oggetto in quanto non a norma vista anche la Delibera di Giunta della Provincia di Ferrara n.103 del 26.03.2002, (prot. gen. 23924) riguardante l'approvazione del PRGC ; Molti sono gli aspetti dubbi ed in odore di illegittimità .

Chiediamo non venga rilasciato lo svincolo idrogeologico.

In fede

Marino Rizzati

Presidente del circolo Legambiente "Delta del Po"

Comacchio 24.03.2012



ATTO MONOCRATICO

Atto n. 182 del 19/01/2015

Oggetto: L.R. 9/08. DLGS.152/06 E SMI. PROVVEDIMENTO AI SENSI ART.12 DLGS 152/06, ASSOGGETTABILITA' A VAS DEL PUE DI INIZIATIVA PRIVATA SAN GREGORIO LOC. PORTOGARIBALDI VIA BADEN POWEL. SOC. SALAMANDRA. COMUNE DI COMACCHIO.

IL RESPONSABILE DELLA PO

Visto il Dlgs 152/2006 “Norme in materia ambientale” così come modificato dal Dlgs. 4/2008;

Vista la L.R. 13 giugno 2008 n. 9 “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152”;

Visto il documento “Prime indicazioni in merito all’entrata in vigore del D.Lgs 16 Gennaio 2008 n. 4, correttivo della parte seconda del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n.152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del Titolo I della L.R. 13 Giugno 2008, n.9” trasmesso dalla Regione Emilia Romagna con nota Prot. 269360/2008 del 12/11/2008 e assunta a P.G. 99028/2008 del 24/11/2008;

Richiamato l’atto n. 530 del 31/01/2014, prorogato con successivi atti nn. 4610 dell’11/07/2014 e 7868 del 30.12.2014, con il quale il Dirigente del Settore Ambiente e Agricoltura incarica, quale responsabile del procedimento amministrativo in materia di VAS la Responsabile della P.O. Sviluppo Sostenibile, Dott.ssa Gabriella Dugoni;

Premesso che il Comune di Comacchio con nota prot. 116 del 2/1/2012, assunta a PG 898 del 5/1/2012 ha inviato la documentazione di piano, comprensiva del Rapporto preliminare prescritto dalla norma per la pronuncia circa l’assoggettabilità a VAS del piano;

con nota prot. 1870 del 10/1/2012 questo Ufficio ha richiesto il completamento della documentazione con i pareri degli enti con competenze ambientali individuati;

Il Comune di Comacchio con nota prot. 5440 del 8/2/2012, assunta a PG 11313 del 13/2/2012, ha indetto una Conferenza di Servizi per raccogliere i pareri degli enti con competenze ambientali, convocando la prima seduta per il 23/2/2012;

In seguito ai rilevamenti emersi in sede di CdS, il proponente si è impegnato ad aggiornare la documentazione e ad ottenere i pareri degli enti con competenze ambientali, con particolare riferimento a AUSL, ARPA, Consorzio

di Bonifica e CADF, sulla documentazione aggiornata.

Il Comune di Comacchio ha quindi trasmesso con nota prot. 6493 del 12/2/2014 assunta a PG 10368 del 13/2/2014:

- parere CADF prot 56127 del 22/12/2012
- parere Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot 2225 del 14/1/2013
- parere AUSL prot 4602 del 26/01/2013

ed in seguito

- Parere favorevole condizionato ARPA acustico, con nota prot 54864 del 2/12/2014, assunta a PG 85097 del 3/12/2014
- Parere favorevole condizionato ARPA matrici ambientali, con nota assunta a PG 85086 del 3/12/2014

La PO Difesa del suolo e Protezione Civile ha espresso parere favorevole con nota PG 38865 del 3/6/2014.

Dato atto che:

Il Piano interessa un'area classificata dal PRG Vigente C2c a destinazione residenziale mista a commerciale-direzionale, nell'abitato di Portogardibaldi, Comune di Comacchio, a completamento dell'abitato esistente in area attualmente non utilizzata.

Il piano prevede la realizzazione di 126 alloggi in 5 edifici residenziali; il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali, aree di verde pubblico e viabilità di servizio collegata all'esistente.

Valutato che:

L'area ricade all'interno dell'abitato di Portogardibaldi, esternamente al Parco del Delta del Po; non ricade in zone appartenenti alla Rete Natura 2000.

Il fabbisogno idrico è soddisfatto mediante approvvigionamento da acquedottistica pubblica.

I reflui provenienti dall'area di intervento verranno scaricati in pubblica fognatura mista.

Le acque meteoriche saranno disperse sul terreno di area attigua nella quale verrà realizzata una vasca di laminazione sfruttando una depressione del terreno; il sistema di gestione delle acque meteoriche basato sulla dispersione al suolo delle stesse, sfruttando le caratteristiche di permeabilità dei terreni in sito, avrà sfioro di troppo pieno in pubblica fognatura previo stoccaggio in sistema di accumulo disperdente tipo "drenopal". Fatta salva la necessità di individuare, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, e comunque preliminarmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto responsabile del sistema di gestione delle acque meteoriche, valutati i pareri espressi anche dal Consorzio di Bonifica e ARPA, si ritiene che tale previsione consenta di superare le problematiche relative alla gestione delle acque meteoriche provenienti dal comparto di nuova edificazione.

come rilevato nel parere acustico di Arpa, a seconda della classificazione acustica che adotterà il Comune per l'area di interesse (classe II o III), si potrà configurare un superamento dei valori limite di zona che potranno richiedere interventi di risanamento e/o mitigazione dell'impatto.

Valutato inoltre che con riferimento:

- al PAIR2020 (piano aria integrato regionale) adottato ed in regime di salvaguardia, ai suoi obiettivi, misure e norme tecniche di attuazione,

- all'aumento delle emissioni degli inquinanti critici generate dal traffico, NOx e PM10, derivanti dall'attuazione delle previsioni di piano,

nonostante il piano preveda la realizzazione di aree verdi e percorsi ciclopedonali in grado di incentivare l'utilizzo di una mobilità sostenibile, che può in parte compensare l'incremento emissivo generato, si ritiene opportuno orientare la progettazione alla maggiore sostenibilità ambientale possibile.

Visti i pareri favorevoli e favorevoli condizionati espressi dagli Enti ambientalmente competenti: AUSL, ARPA, Consorzio di Bonifica, CADF e le considerazioni in essi contenute;

Visto il parere espresso dalla Provincia di Ferrara – PO Difesa del suolo e Protezione Civile;

DISPONE

- di esprimersi ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 nel senso di escludere il Piano in oggetto dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006, evidenziando al Comune l'opportunità di prevedere in sede di approvazione del piano misure per la mitigazione dell'incremento di emissioni in atmosfera determinato dall'attuazione delle previsioni di piano e l'aumento della qualità ambientale dell'intervento, quali ad esempio:
 1. l'utilizzo di pavimentazioni in grado di captare gli inquinanti critici;
 2. il lavaggio periodico delle pavimentazioni del comparto, in grado di limitare l'effetto di risollevarimento delle polveri;
 3. la previsione di limiti di velocità in tutto il comparto (Zona 30) al fine di limitare le emissioni da traffico;
 4. condizioni per la realizzazione di residenze a basso impatto ambientale, in ragione di ridotti consumi energetici, recupero della risorsa idrica, utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili;
 5. realizzazione di piantumazioni di essenze arboree e arbustive, selezionando quelle con maggiore propensione alla captazione degli inquinanti critici;
- di trasmettere il presente atto al Comune di Comacchio via PEC;
- di pubblicare il presente atto sul sito web della Provincia di Ferrara;
- di comunicare che, ai sensi dell'articolo 3 comma 4 della Legge n. 241 del 1990, avverso il presente provvedimento potrà essere esperito ricorso in sede giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento del provvedimento stesso; ovvero potrà essere proposto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di ricevimento del provvedimento stesso.

**Sottoscritta dal Dirigente
(DUGONI GABRIELLA)
con firma digitale**



Prot. n.

Ferrara li,

Spett.le. Comune di COMACCHIO
Settore Assetto e Tutela del Territorio
Via Mazzini, 15
44022 Comacchio

Alla c.a. Arch. Claudio Fedozzi

E p.c. Spett.le Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale
Provincia di Ferrara
Arch. Massimo Mastella
C.so Isonzo, 105/a
44121 Ferrara

E p.c. Spett.le Resp. PO Sviluppo Sostenibile
Provincia di Ferrara
Dott.ssa Gabriella Dugoni
C.so Isonzo, 105/a
44121 Ferrara

Oggetto: Piano Urbanistico esecutivo di iniziativa privata n. 196/09 "San Gregorio" Porto Garibaldi Via Mentana Via Baden Powell presentato da Soc. Salamandra srl– Seconda richiesta integrazioni ai fini del rilascio del parere di cui all'art.5 L.R. 19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e s.m.)

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta agli Uffici di questa Provincia,. Prot. n. 793/2012, relativa al piano particolareggiato di cui all'oggetto, ed alle successive integrazioni di cui al ns prot.n. 10368 del 12 febbraio 2014 con la presente si comunica quanto di seguito specificato:

- 1) Relativamente alla determinazione degli effetti di sito, si ritiene che le verifiche fatte possano essere esaustive per questa fase di pianificazione, in ogni modo in fase di progettazione esecutiva dell'intervento dovranno comunque essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto e valutazioni geologico-geotecniche specifiche, ai sensi della più recente normativa vigente in materia;
- 2) In riferimento alla richiesta di integrazioni inerente le criticità idrauliche, dopo aver preso visione dei pareri rilasciati dal Consorzio di bonifica competente e dal CADF, si ritengono prosciolti i dubbi relativi alla risoluzione delle problematiche idrauliche.

In base a quanto sopra esplicitato, con la presente si esprime **PARERE POSITIVO** per quanto di competenza sul Piano in oggetto.

Distinti Saluti.

La Resp. PO Difesa del Suolo
e Protezione Civile
Dott.ssa Geol. Alceste Zecchi

e-mail provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Servizio Sistemi Ambientali
Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse

Ferrara, 04/11/2014

Sinapoli N° 157/2014 (collegata a sin. 135/12)
Pratica N. PGFE/2014/996 del 17/02/2014
Fasc.: 2014/XXX1 1/4

Trasmissione: PEC

Alla c.a. Comune di Comacchio
Settore IV – Territorio, Sviluppo Economico, Demanio
Via Mazzini, 15
44022 Comacchio (FE)

p.c. AUSL di Ferrara – Distretto Sud-Est
Dipartimento Sanità Pubblica
Via Fiorella, 8
44027 Migliarino (FE)

OGGETTO: P.U.E. n. 196/09 “San Gregorio” – Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata Soc. Salamandra S.r.l. – Porto Garibaldi, Via Mentana-Via Baden Powel.

Parere - art. 41 della L.R. 31/02 e art. 12 del D. Lgs. 4/08

Vista la documentazione ricevuta, anche quella integrativa e a seguito del sopralluogo effettuato in data 12 marzo 2014, premesso che:

- l'area oggetto di intervento è situata nel centro abitato di Porto Garibaldi nel comune di Comacchio;
- l'intervento si pone come il completamento dell'ambito urbano, già impostato dal precedente piano di lottizzazione, di fatto recepito dalla variante generale al PRG, con la previsione di un'area di espansione residenziale del centro abitato;
- non sono presenti elettrodotti potenzialmente interferenti con l'area in oggetto, così come esplicitato nella Tav I “Rapporto preliminare Ambientale per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 D.Lgs. 152/06”;
- il sistema di dispersione delle acque meteoriche al suolo, come si evince dalla documentazione, è previsto previo accumulo delle acque in un'area leggermente in depressione (vasca di laminazione),

per poi confluire in tubazioni di tipo "drenopal"; è previsto inoltre uno scolmatore di piena utilizzato come sfioratore in caso di eventi eccezionali;

- il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni allo scarico per filtrazione nel terreno delle sole acque meteoriche (Prot. n. 338 del 09/01/2013);
- le acque nere saranno convogliate alla rete mista comunale esistente su via Mentana;
- il parere di massima CADF relativo alla rete di fognatura è favorevole con prescrizioni (Prot n. 20542/12 del 17/08/12);
- il parere Arpa sul clima acustico è favorevole con prescrizioni, evidenziando però una criticità dovuta all'incremento del traffico indotto dal Piano anche sui comparti esistenti attigui;
- l'area oggetto di Piano ad oggi si presenta a verde incolto e si inserisce all'interno di un contesto residenziale già urbanizzato;

Ciò premesso, si esprime parere favorevole per quanto di competenza con le seguenti prescrizioni:

- per quanto riguarda la gestione delle terre da scavo si ottemperi alla normativa di settore vigente;
- prima della realizzazione dell'opera, individuare il soggetto gestore e manutentore della vasca di laminazione;
- rispetto al sistema di smaltimento delle acque meteoriche che si intende adottare, nella fase progettuale definitiva si dovrà verificare l'efficacia del sistema proposto in relazione alla capacità di deflusso e dispersione delle acque meteoriche, anche in funzione della ridotta soggiacenza della falda freatica, tenendo in considerazione il dato di precipitazioni più aggiornato disponibile e facendo particolare riferimento agli eventi di massima intensità.

Per quanto riguarda la matrice rumore, si allega il parere specifico Arpa datato 31/10/2014.

Cordiali saluti.

U.O. Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse
Dr. Alessandro Travagli

Responsabile Servizio Sistemi Ambientali
Dr.ssa Enrica Canossa

Allegato: parere Arpa per la componente acustica (31/10/2014).

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti

Servizio Territoriale /Rumore

Prat. N. 996/2014 e integrazione 6348/2014
Trasmissione: PEC

Al Comune di Comacchio
Settore IV- Territorio, Sviluppo economico,
Demanio
Via Mazzini, 15
44022 Comacchio

Oggetto: parere tecnico relativo al clima acustico per P.U.E. n.196/09 “ San Gregorio”
iniziativa privata Soc. Salamandra S.r.l.- Ubicazione Località Porto Garibaldi
Via Baden Powel- Comune di Comacchio

Con riferimento alle Vs. note Prot. ARPA n.996 del 17/02/2014 e n.6348 del 03/10/2014, valutata la documentazione allegata ed effettuato un sopralluogo in data 12/3/2014 presso l'area di interesse; si evidenzia che:

- si è in presenza di diverse strade comunali di tipo E o F (Via Cacciatori delle Alpi, Via Mentana, Via Baden Powel e di n. 3 traverse su via Mentana/Florido Braga) che risultano servire l'attuale zona oggetto di interesse, inoltre sono previste diverse strade di nuova lottizzazione;
- il rumore di traffico stradale è assoggettato alla specifica normativa DPR 142/04 che vincola le strade di tipo E ed F ai limiti definiti dai Comuni e comunque conformi alla zonizzazione acustica delle aree urbane; allo stato di fatto per l'accesso e la viabilità nell'area si considerano quindi i limiti desunti dal Tecnico (con i criteri della D.G.R. n. 2053 del 09/10/2001);
- la lottizzazione residenziale prevista è formata da 5 blocchi di edifici per un totale di 126 unità residenziali (nella zona C2.C del PRG) e risulta confinare con una zona C1.C adibita a zona verde pubblico, vengono inoltre previste aree di parcheggio al servizio delle unità abitative;

inoltre valutato che:

- il traffico indotto dalla lottizzazione, per alcune strade di accesso all'area, non rispetterà il limite di zona desunto dal Tecnico, ovvero la classe “II”, che risultano essere di Leq 55 dB(A) per fascia oraria diurna e di 45 dB(A) per fascia oraria notturna; risultando invece in linea con limiti propri della classe “III”;

e considerato che:

- la lottizzazione risulta in parte rientrante nella fascia di pertinenza acustica delle strade esistenti e di futura realizzazione per l'accesso all'area di interesse;
- visto l'incremento del traffico associato al complesso, sia l'asse viario che la lottizzazione non ricadono entro i limiti attribuiti alla classe II, ma rientrano entro quelli della classe III; tale attribuzione si dovrebbe estendere a tutte le strade di accesso all'area, ovvero Via Cacciatori delle Alpi, Via Mentana, Via Baden Powel e le tre traverse su via Mentana/Florido Braga, rilevando comunque la presenza di una zona a verde pubblico;

si è con la presente a rilasciare

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

alle seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui l'Amministrazione dovesse individuare tutta l'area in classe II, ricadendo in tale classi anche le strade di accesso alla zona che risultano essere di pertinenza comunali e vincolate dal D.P.R. n. 142 del 30/03/2004, si dovranno effettuare interventi risanamento o di mitigazione, sia su Via Florido Braga/Mentana sia su Via Cacciatori delle Alpi, che risultano le più penalizzate dall'inserimento del nuovo complesso residenziale.

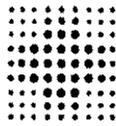
Si raccomanda all'Amministrazione di verificare in sede di elaborazione della ZAC, l'effettivo impatto acustico indotto dalla viabilità su comparti quali quelli in progetto.

Si informa che per la presente valutazione verrà *emessa regolare fattura direttamente al richiedente*.
Cordiali saluti.

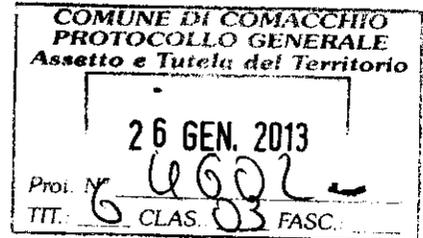
**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TERRITORIALE**

Dr.ssa Anna Rita Mazzoni

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara



DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
Il Direttore: Dott. Giuseppe Cosenza

Prot. n. **5709**
NIP 90/12
Redatto il 16.01.2013

Migliarino **24 GEN. 2013**

Spett.le Comune di Comacchio
Settore Territorio e Sviluppo Economico
Arch. Claudio Fedozzi

OGGETTO: ditta **SOC. SALAMANDRA**. Richiesta di parere igienico sanitario per intervento edilizio per "integrazioni piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata denominato San Gregorio".

Vista la richiesta di parere del Comune di Comacchio Settore Territorio e Sviluppo Economico del 16.11.2012 prot. 49397, indicato in oggetto, pervenuta all'A.U.S.L. di Ferrara Distretto Sud-Est Sede di Codigoro il 23.11.2012 prot. 73367, riguardante integrazioni al piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata denominato San Gregorio, da realizzarsi nell'area sita in Porto Garibaldi Via Mentana - Via Baden Powel, di proprietà della **SOC. SALAMANDRA** Leg. Rapp. Signor **VENTURA GUERRINO**, vista la documentazione e gli elaborati grafici allegati alla richiesta, esaminati dalla Commissione N.I.P. in data 10.12.2012, precisando che il presente parere è riferito esclusivamente a valutazioni di specifica competenza del Dipartimento di Sanità Pubblica demandando ogni valutazione di carattere ambientale alle competenze dell'A.R.P.A., si comunica quanto segue:

Unità Operativa Igiene Pubblica

Per gli aspetti relativi alle competenze igienico sanitarie,

si prende atto delle integrazioni richieste dagli altri Enti e si ribadisce il parere **FAVOREVOLE** precedentemente espresso in data 20.02.2012 prot. 12204. Si ricorda che deve essere rispettata la normativa Regionale e l'Ordinanza Sindacale del Comune di Comacchio, in merito ai trattamenti contro la proliferazione degli insetti vettori (zanzara tigre ecc.), da effettuare qualora ci fosse presenza di acqua stagnante nella vasca di laminazione.

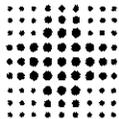
Il Tecnico della Prevenzione
Dott. Cesare Finessi

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
Distretto Sud-Est - Sede di Codigoro
Commissione Nuovi Insediamenti Produttivi
Unità Operativa Igiene Pubblica
Via Fiorella n° 8 - 44027 - Migliarino (FE)
tel. 0533-310704 - fax. 0533-310721
e-mail cesare.finessi@aui.fe.it



Il Referente Distrettuale U.O.I.P.

Dott. **Carlo Turatti**
Dott.ssa **CHIARELLI AMELIA**
C.F. CHR MLA 55L48 D548Q
AUSL Ferrara - Dip. Sanità Pubblica
U.O. Igiene Pubblica
Cod. id. (D.M. 31/01/11) MDNBF8
Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111 - Fax 0532/235688
Partita IVA 01295960387



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

Unità Operativa Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro

Per quanto di competenza:

si esprime parere **FAVOREVOLE**



Il Referente Distrettuale U.O.P.S.A.L.
Ing. Lauro Rossi

Copia della documentazione e degli elaborati restano agli atti dell'U.O.I.P.

Il presente parere preventivo richiede la corresponsione del pagamento dei diritti sanitari per € 000.00 da effettuarsi sul C.C. Postale n. 10448447, intestato a Azienda USL di Ferrara, Distretto Sud Est Portomaggiore - Codigoro - Servizio Tesoreria.

Per ricevuta

Data di consegna al SUAP

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
Distretto Sud-Est - Sede di Codigoro
Commissione Nuovi Insediamenti Produttivi
Unità Operativa Igiene Pubblica
Via Fiorella n° 8 - 44027 - Migliarino (FE)
tel. 0533-310704 - fax. 0533-310721
e-mail cesare.finessi@ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111 - Fax 0532/235688
Partita IVA 01295960387

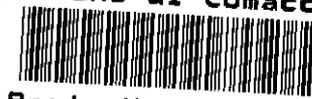


CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale e recapito post.
44121 Ferrara - Via Borgo dei Leoni 28 -
web: www.bonificaferrara.it - e-mail: inf
pec: posta.certificata@pec.bonif

aderente all' **ANB**
Associazione Nazionale Bonifiche, Irrigazioni e I

URB
Comune di Comacchio



Prot. N. 0002225/13
Data 14/01/2013
Cl. 6/02

Prot. 338

Ferrara, li 09 GEN. 2013

AREA SERVIZI GENERALI
SETTORE APPALTI, CONTRATTI E CONCESSIONI
Sezione Istruttorie Tecniche
Via Mentana, 7 - 44121 Ferrara
0532-218133 / 218134
CSTC/AS

Spett.le
COMUNE DI COMACCHIO
SETTORE III - ASSETTO E TUTELA
TERRITORIO
Via Mazzini, 15
44022 - Comacchio (FE)

Oggetto: SOCIETA' IMMOBILIARE SALAMANDRA - Realizzazione di una nuova lottizzazione denominata "S. GREGORIO" in loc. Portogaribaldi in Comune di Comacchio (FE) - Foglio 51 mappali 3048,3602,3603 e 3608.

Parere di competenza

Con riferimento alla nota di codesto Comune del 16/11/2012 assunta a prot. cons. 18777 in data 22/11/2012, si comunica che la documentazione progettuale risulta, nel suo complesso, rappresentativa del sistema di scarico delle acque meteoriche derivanti dal Piano Urbanistico in esame e dell' opera di accumulo prevista per il contenimento delle acque in eccesso in uscita dallo stesso, in linea con quanto prescritto dalla delibera consorziale n. 61 del 04/12/2009 in materia di invarianza idraulica.

Ciò premesso, si trasmette per quanto di competenza e salvo diritti di terzi, il parere favorevole di questo Ente allo scarico indiretto per filtrazione nel terreno delle sole acque meteoriche provenienti dall'area in argomento, alle seguenti specifiche condizioni :

1. che il nuovo intervento edilizio, che si svilupperà su una superficie complessiva di circa **45.853 mq**, venga realizzato nel rispetto della documentazione progettuale inoltrata a questo Consorzio;
2. che le strutture di laminazione previste per l'area (depressione + drenopal) siano effettivamente dimensionate per trattenere temporaneamente il volume previsto in progetto pari a **mc. 2.473** ;
3. che lo scarico per filtrazione nel terreno, con possibilità di sfioro nella fognatura pubblica, sia realizzato come da elaborati grafici presentati ;
4. che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per evitare possibili fenomeni di ingresso di acqua, dalla fognatura pubblica al sistema di scarico/laminazione della lottizzazione ;

5. che nella struttura di laminazione affluiscano esclusivamente acque meteoriche pulite, nel rispetto dei requisiti qualitativi stabiliti dalla normativa vigente ;
6. che la linea di scolo demaniale che fiancheggia l'area di comparto non abbia alcun collegamento con la vasca di laminazione a servizio della nuova lottizzazione ;
7. che sia data, con sufficiente anticipo, comunicazione dell'avvio dei lavori al tecnico consorziale competente per area, **geom. Roberto Buzzoni al n. 0533-948811**, per consentire le opportune operazioni di controllo;
8. che in fase di cantiere e durante tutto il periodo di vita dell'impianto venga sempre lasciato libero accesso all'area ai tecnici del Consorzio per le verifiche proprie di competenza.

Distinti saluti.



IL PRESIDENTE
(Dott. Franco Dalle Vacche)



C.A.D.F. S.p.A.

Ciclo integrato

azione Fognatura

C.A.D.F. S.p.A.
N°Prot. 30305/12
Data 18/12/2012

Codigoro, 17-12-2012
Ufficio Tecnico Progettazione/P.S./p.s.

Comune di Comacchio



Prot. N. 0056127/12
Data 22/12/2012
Cl. 6/02

ALL

Spett.le Comune di Comacchio
Piazza Folegatti, 15
44022 Comacchio (FE)

Rif. Vs. Prot. 49397 del 16-11-2012
TIT. 6 CLAS 02

Oggetto: P.E. 196/09 "San Gregorio" -Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata Soc. Salamandra S.r.l. *PARERE RETE DI FOGNATURA.*

Con riferimento alla Vs. richiesta relativa all'oggetto, con la presente si trasmette in allegato il *PARERE DI MASSIMA* espresso da questa Azienda con parere in data 08-agosto-2012, registrato in data 17-08-2012 Prot. n° 20542/12, al quale si dovrà tenere conto delle *Prescrizioni particolari* contenute nei punti a) - b) e c) del parere espresso.

Distinti saluti.

Il Dirigente Tecnico
Ing. Carlo BARIANI

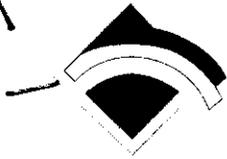


20 DIC. 2012



SERVIZIO UTENZE E SERVIZIO
CONTROLLO AMBIENTALE
CERTIFICATO N. 7596

C.A.D.F. S.p.A. 44021 Codigoro (FE) • Via Alfieri, 3 • Tel. 0533 725111 • Fax 713617 • E-mail: info@cadf.it • www.cadf.it
C.F. P.IVA e Registro Imprese CCIAA di Ferrara n° 01280290386 • Cap. Soc. € 4.007.434

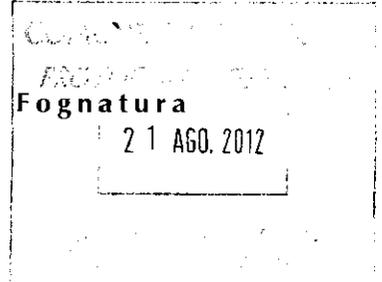


C.A.D.F.
Ciclo integro

Comune di Comacchio



Prot. N. 0035792/12
Data 23/08/2012
Cl. 6/02



Codigoro, 8 agosto 2012
Ufficio Tecnico Progettazione/P.S./p.s.

C.A.D.F. S.p.A.
N°Prot. 20542/12
Data 17/08/2012

Spett.le **Geom. Loris Rosetti**
c/o Studio Delta
Piazzale Fattibello, 3
44022 Comacchio (FE)

e p.c. Spett.le **Comune di Comacchio**
Piazza Folegati, 15
44022 Comacchio (FE)

Oggetto: Progetto di opere fognarie del P.U.E. denominato "PUE San Gregorio" in Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - Via Mentana. *PARERE DI MASSIMA*

Vista la domanda registrata in data 06-giugno-2012 con Prot. C.A.D.F. n° 14165/12, tendente ad ottenere il parere di massima da parte di C.A.D.F. S.p.A. relativamente al progetto di opere fognarie da realizzarsi nell'ambito del P.U.E. sito in Porto Garibaldi di Comacchio - Via Mentana, denominato "PUE San Gregorio";

Visti gli elaborati tecnici allegati alla domanda;

Visti i pareri del competente servizio tecnico di C.A.D.F. S.p.A.;

Verificata la conformità del progetto alle prescrizioni tecniche generali di C.A.D.F. S.p.A. in materia di pubbliche fognature e la regolare predisposizione degli allacciamenti per le utenze;

Si esprime *parere di massima favorevole* alla realizzazione delle opere fognarie in conformità al progetto presentato, nel rispetto delle prescrizioni particolari e generali di seguito riportate, precisando che C.A.D.F. S.p.A. si riserva di eseguire in corso d'opera, tramite i propri tecnici, ispezioni e sopralluoghi per accertare l'esecuzione dei lavori a regola d'arte.

Prescrizioni particolari

a) per il rilascio del parere definitivo, è necessario sia esibito il progetto definitivo dei lavori da eseguire. Il progetto deve tenere conto che il diametro del tratto di condotta acque bianche compreso fra la "Zona di depressione per la raccolta delle acque di fognatura bianca" e il pozzetto 5°, non deve essere inferiore a mm 500;

b) il collegamento fra la vasca "drening" e la condotta fognaria esistente in Via Mentana deve essere costruita con un tubo in p.v.c. (SN8), avente un diametro non superiore a mm. 160;

c) deve essere **individuato il soggetto gestore che dovrà occuparsi della costante manutenzione dell'area di "laminazione delle acque piovane"**, evidenziando che tale competenza non è attribuibile a quest'Azienda in quanto l'area di laminazione non è funzionale ai servizi gestiti di acquedotto e fognatura;

Distinti saluti.

Il Dirigente Tecnico
Ing. Carlo **BARIANI**



SERVIZIO LICENZE E SERVIZIO
CONTROLLO AMBIENTALE
CERTIFICATO N. 7596

C.A.D.F. S.p.A. 44021 Codigoro • Via Alfieri, 3 • Tel. 0533 725111 • Fax 713617 • E-mail: info@cadf.it • www.cadf.it

C.F. P. IVA e Registro Imprese CCIAA di Ferrara n° 01280290386 • Cap. Soc. € 4.007.434

Oggetto :
P.U.E. SAN GREGORIO
 PORTO GARIBOLDI
 VIA MENTANA, VIA BADEN POWEL

Disegno :
Quadro conoscitivo
 - Stralco Planimetrico P.R.G.C. scala 1:5000
 - Stralco Planimetrico Catastale scala 1:2000
 - Zonizzazione di P.R.G.C. scala 1:500



Ditta : Salamandra S.r.l.
 P.zza del Gesù - Roma

Progettista :

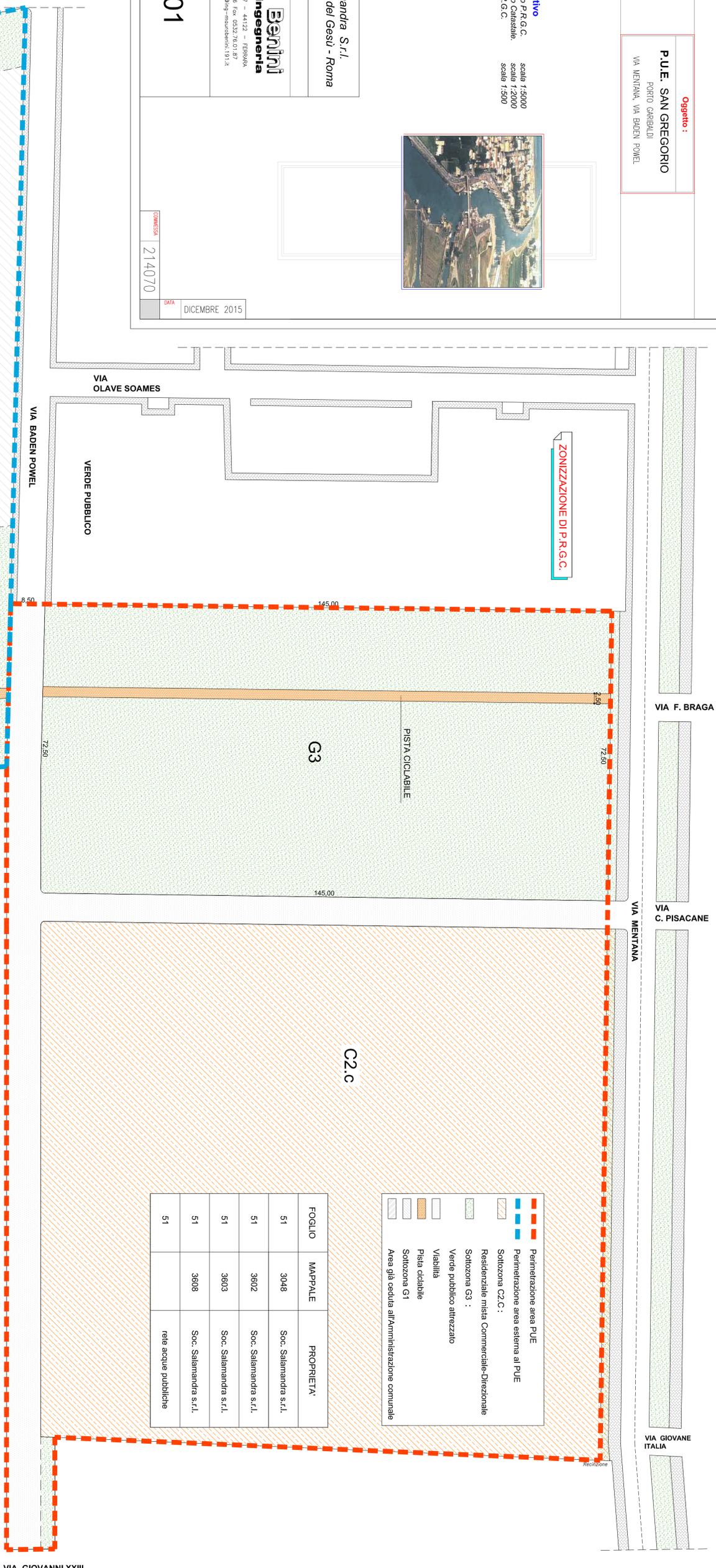
Mauro Benini
 studio di ingegneria

Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERARA
 Tel. 0532.763686 Fax 0532.763187
 E-mail studiobeni@ing-maurobenini.it

Tav. 01

COMUNISSA 214070

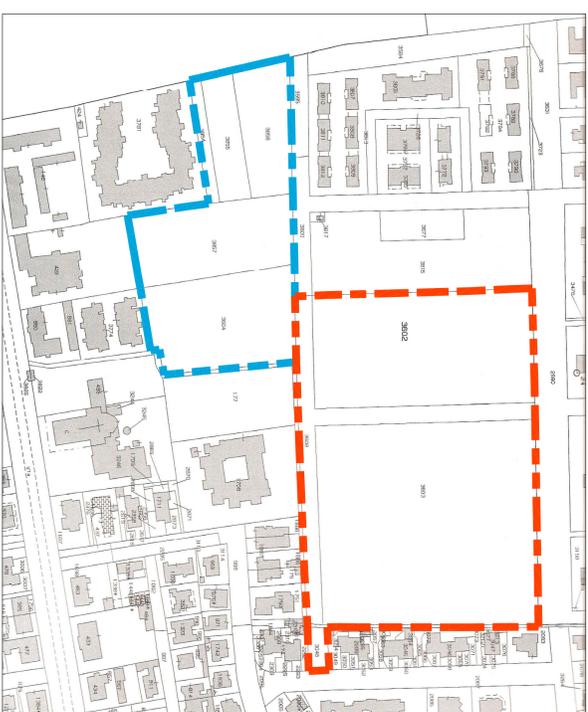
DATA DICEMBRE 2015



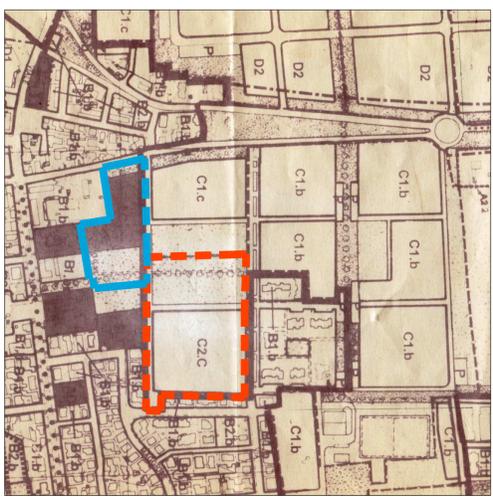
FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'
51	3048	Soc. Salamandra s.r.l.
51	3602	Soc. Salamandra s.r.l.
51	3603	Soc. Salamandra s.r.l.
51	3608	Soc. Salamandra s.r.l.
51		rete acque pubbliche

- Perimetrazione area PUE
- Perimetrazione area esterna al PUE
- Sottozona C2.C :
- Residenza mista Commerciale-Direzionale
- Sottozona G3 :
- Verde pubblico attrezzato
- Viabilità
- Pista ciclabile
- Sottozona G1
- Area già ceduta all'Amministrazione comunale

STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE
 Fg. 51 mappale 3602-3603-3608-3048
 Fg. 51 mappale 3604-3856-3855-3854-3857
 scala 1 : 2000

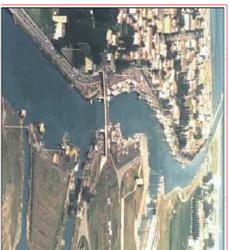


STRALCIO PLANIMETRICO P.R.G.C.
 scala 1 : 5000



Oggetto:
P.U.E. SAN GREGORIO
 PORTO CARIBALDI
 VIA MENTANA, VIA BADEN POWEL

Disegno:
Quadro conoscitivo
 - Rilievo planimetrico e altimetrico. scala 1:500
 - Profili Longitudinali x-x, y-y. scala 1:500 - 1:100
 - Calcolo indici.



Ditta:
Salamandra S.r.l.
 Piazza del Gesù - Roma

Progettista:

Mauro Benini
studio di ingegneria
 Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERREIRA
 Tel. 0532.763686 Fax 0532.76.01.87
 E-mail: studiobeni@ing-maurobenini.it

Tav.

02

COMMESSA 214070

DATA DICEMBRE 2015

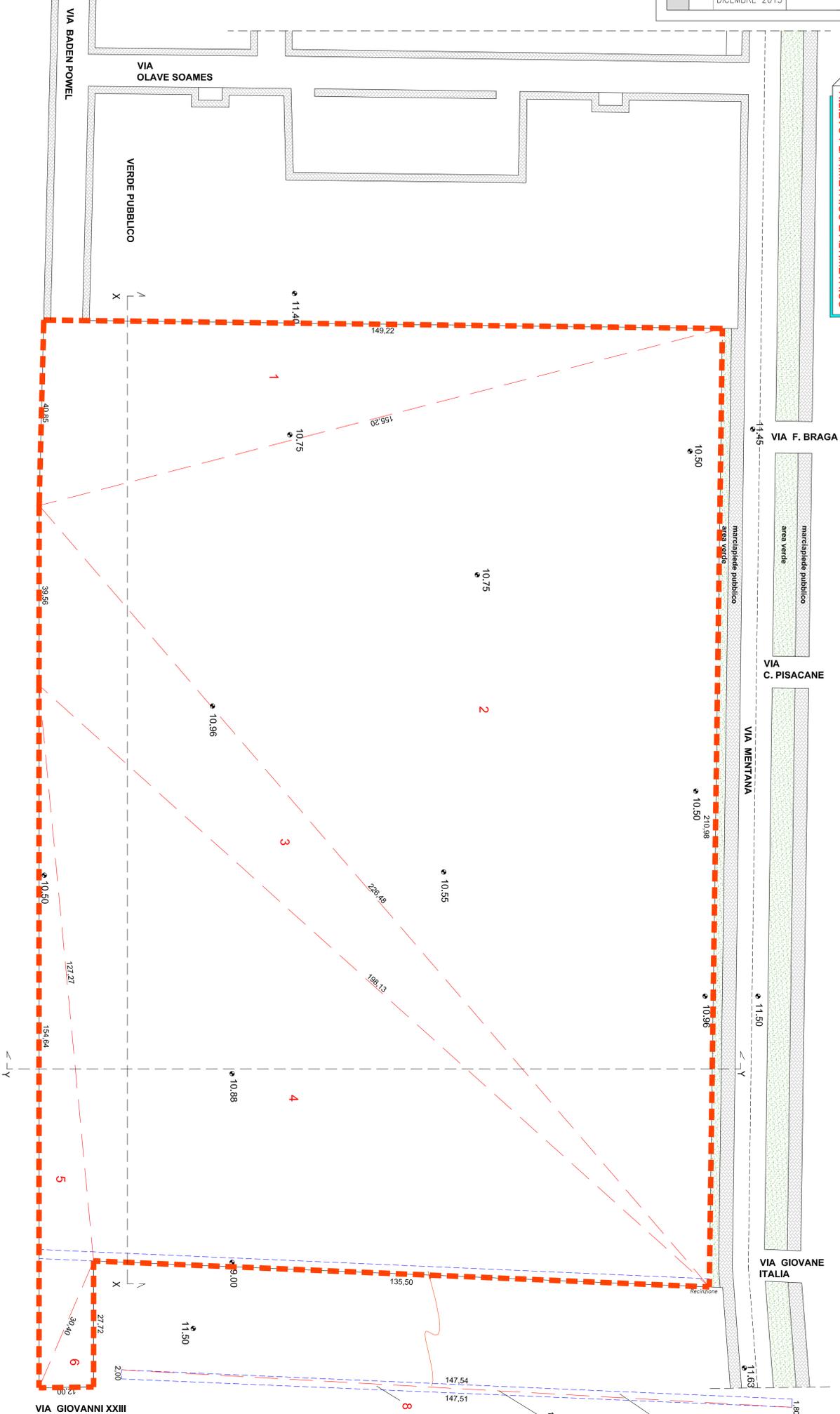
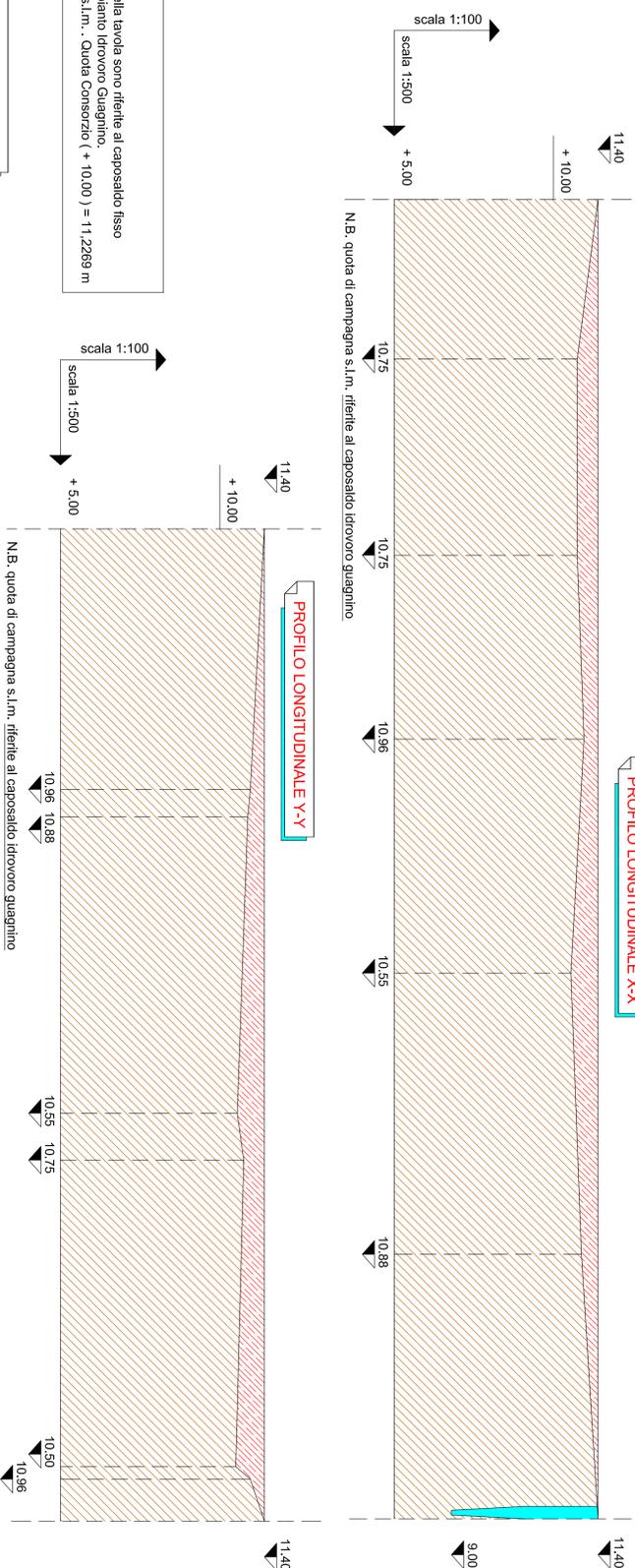
CALCOLO INDICI

TRIANGOLO	LATO A (m)	LATO B (m)	LATO C (m)	SEMIPERIMETRO (m)	SUPERFICIE (m ²)
SUPERFICIE LOTTO DEL P.U.E. = 1423344496					
1	149,22	165,20	40,95	172,84	3.046,45
2	155,20	210,98	226,48	296,53	15.790,01
3	226,48	198,13	39,56	232,09	2.917,71
4	198,13	127,27	135,50	230,45	8.542,19
5	127,27	30,40	154,64	156,16	929,65
6	27,72	12,00	30,40	35,06	169,29
SUPERFICIE LOTTO DEL P.U.E. = 313993,30					
SUPERFICIE RETE ACQUE PUBBLICHE = 7 * 8					
7	1,80	147,54	147,60	148,47	132,74
8	147,51	2,00	147,60	148,56	148,15
SUPERFICIE RETE ACQUE PUBBLICHE = 280,89					
SUPERFICIE LOTTO DEL P.U.E. = 313993,30					
SUPERFICIE RETE ACQUE PUBBLICHE = 280,89					
SUPERFICIE LOTTO DI PROPRIETA' (COSI' COME PREVISTO NEL N.R.E. ALL' ART. 20 COMMA 3) =					
SUPERFICIE LOTTO DEL P.U.E. - SUPERFICIE RETE ACQUE PUBBLICHE					
SUPERFICIE RETE ACQUE PUBBLICHE = 31112,41					

Rilievo altimetrico

Le quote altimetriche indicate nella tavola sono riferite al caposaldo fisso permanente individuato nell'impianto idrovoro Guagnino. Il punto si trova a quota 1,2269 s.l.m.. Quota Consorzio (+ 10,00) = 11,2269 m

RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO



Oggetto:
P.U.E. SAN GREGORIO
 PORTO CERIBALDI
 VIA MENINNA, VIA BADEN POWEL



Disegno:
 Quadro conoscitivo
 e allometrico. scala 1:500
 - Profili Longitudinali K-K, Z-Z. scala 1:500 - 1:100
 - Calcolo Indici.

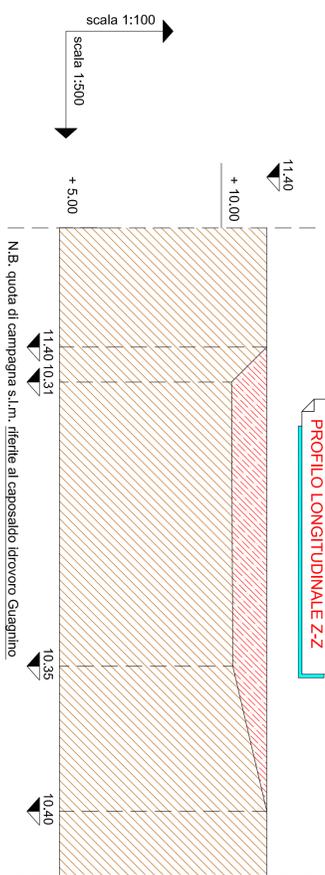
Ditta:
 Salamandra S.r.l.
 P.zza dei Gesu' - Roma

Progettista:
Meuro Benini
 studio di ingegneria
 Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERREIRA
 Tel. 0532.76.96.86 Fax 0532.76.01.87
 E-mail: studiobeni@meurobenini.it

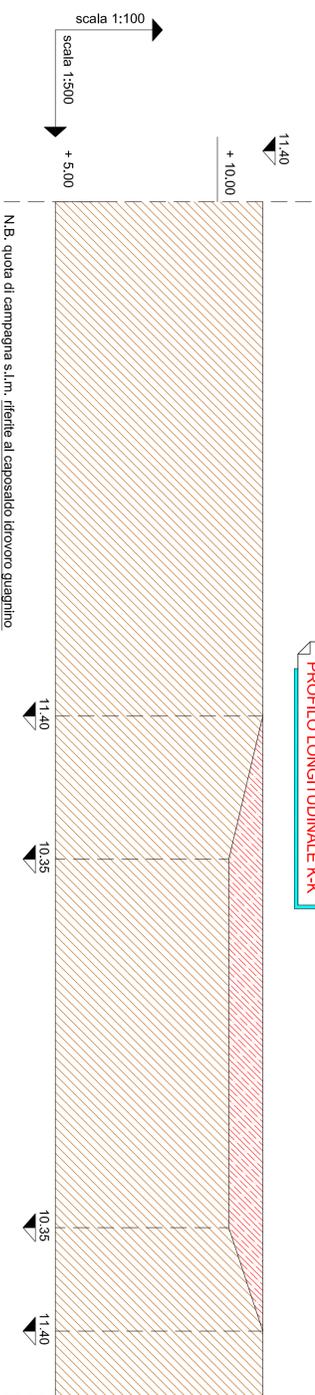
TAV.
03

COMMESSA
 214070

DATA
 DICEMBRE 2015

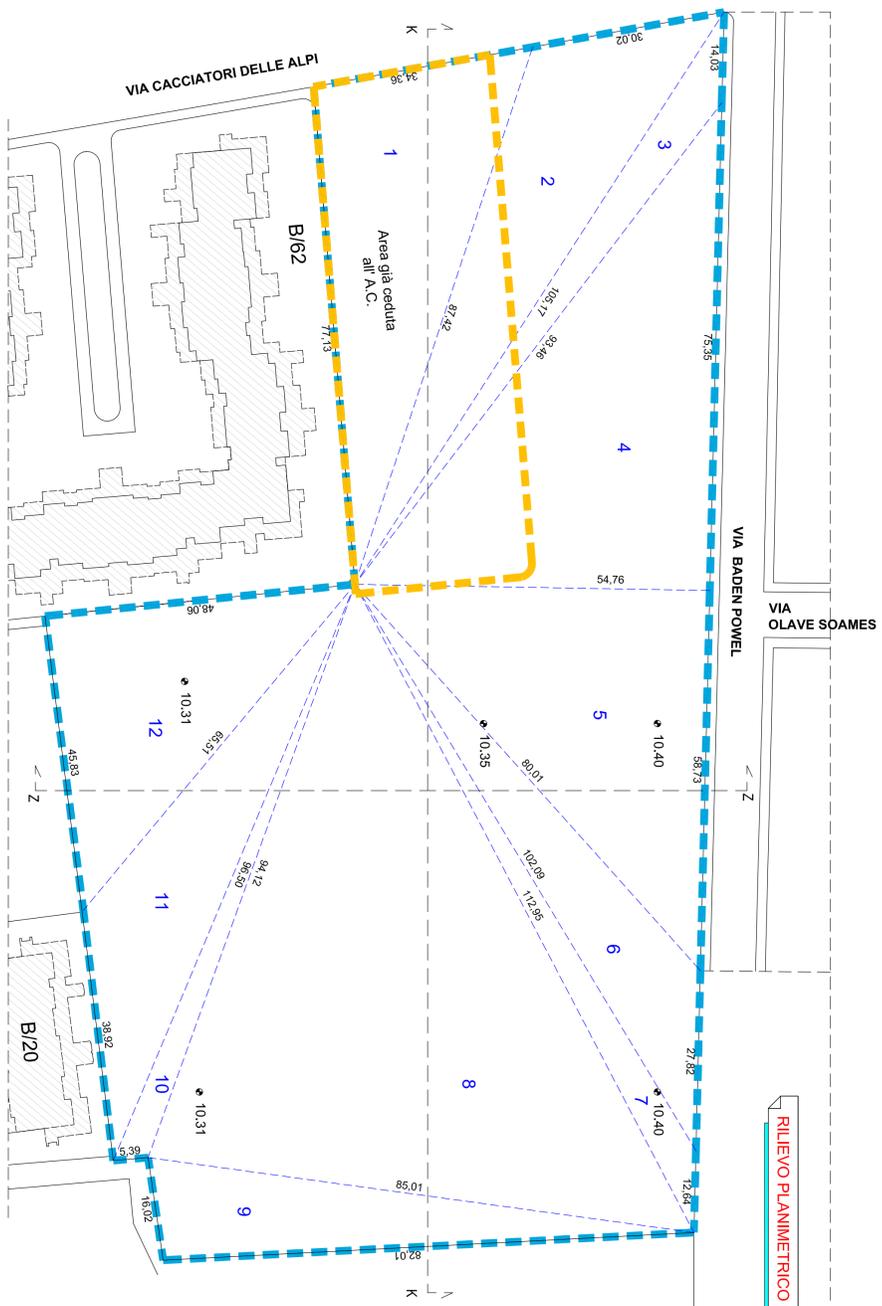


PROFILO LONGITUDINALE Z-Z
 N.B. quota di campagna s.l.m. riferite al caposaldo Idrovoro Guagnino.

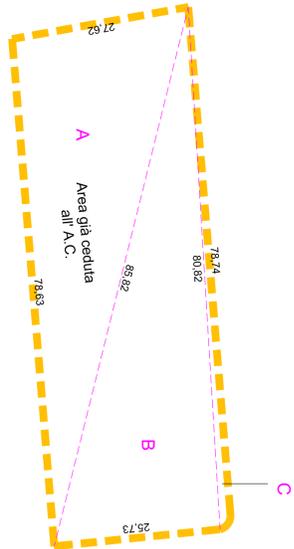


PROFILO LONGITUDINALE K-K
 N.B. quota di campagna s.l.m. riferite al caposaldo Idrovoro Guagnino.

TRAIUOLO	LATO A (m)	LATO B (m)	LATO C (m)	SEMIPERIMETRO (m)	SUPERFICIE (mq)
AREA DEL LOTTO = 1152344+4467748+10611412					
1	77,13	34,36	87,42	96,46	1.319,39
2	67,42	30,02	105,17	111,31	1.152,07
3	14,03	93,46	105,17	106,33	3.827,78
4	83,46	79,35	54,78	111,79	2.083,59
5	54,78	59,73	80,01	86,75	1.667,99
6	80,01	27,82	102,08	102,99	751,43
7	102,08	45,83	142,92	153,84	3.511,70
8	142,92	82,01	143,02	143,02	6.640,82
9	82,01	96,50	53,92	86,01	230,91
10	96,50	39,92	100,47	100,47	928,43
11	65,51	45,83	65,51	79,70	1.100,20
12	45,83	65,51	65,51	79,70	1.100,20
AREA DEL LOTTO					
A DENNARE					
AREA GAR. CEDUTA ALL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE = A+B+C					
A	27,82	78,63	85,82	96,04	1.081,29
B	65,92	80,82	25,73	96,19	1.039,35
C	area calcolata graficamente				69,81
AREA GAR. CEDUTA ALL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE					
AREA DEL LOTTO SENZA LA SUPERFICIE CEDUTA ALL' A.C.					
					12.289,31



RILEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO



Rilievo allometrico
 Le quote allometriche indicate nella tavola sono riferite al caposaldo fisso permanente individuato nell' impianto Idrovoro Guagnino.
 Il punto si trova a quota 1.2269 s.l.m.. Quota Consorzio (+ 10.00) = 11.2269 m

VIA GIOVANNI XXIII

Oggetto :
P.U.E. SAN GREGORIO
 PORTO CARIBALDI
 VIA MENTANA, VIA BRAGA POWEL

Disegno :
Quadro conoscitivo
 - Rilievo dendrologico.
 - Documentazione fotografica.

scala 1:500



Ditta : Salamandra S.r.l.
 P.zza del Gesù - Roma

Progettista :

Mauro Benini
 Studio di Ingegneria

Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERREIRA
 Tel. 0532.763686 Fax 0532.76201.87
 E-mail studiobeninigi@inquaderni.it

Tav.

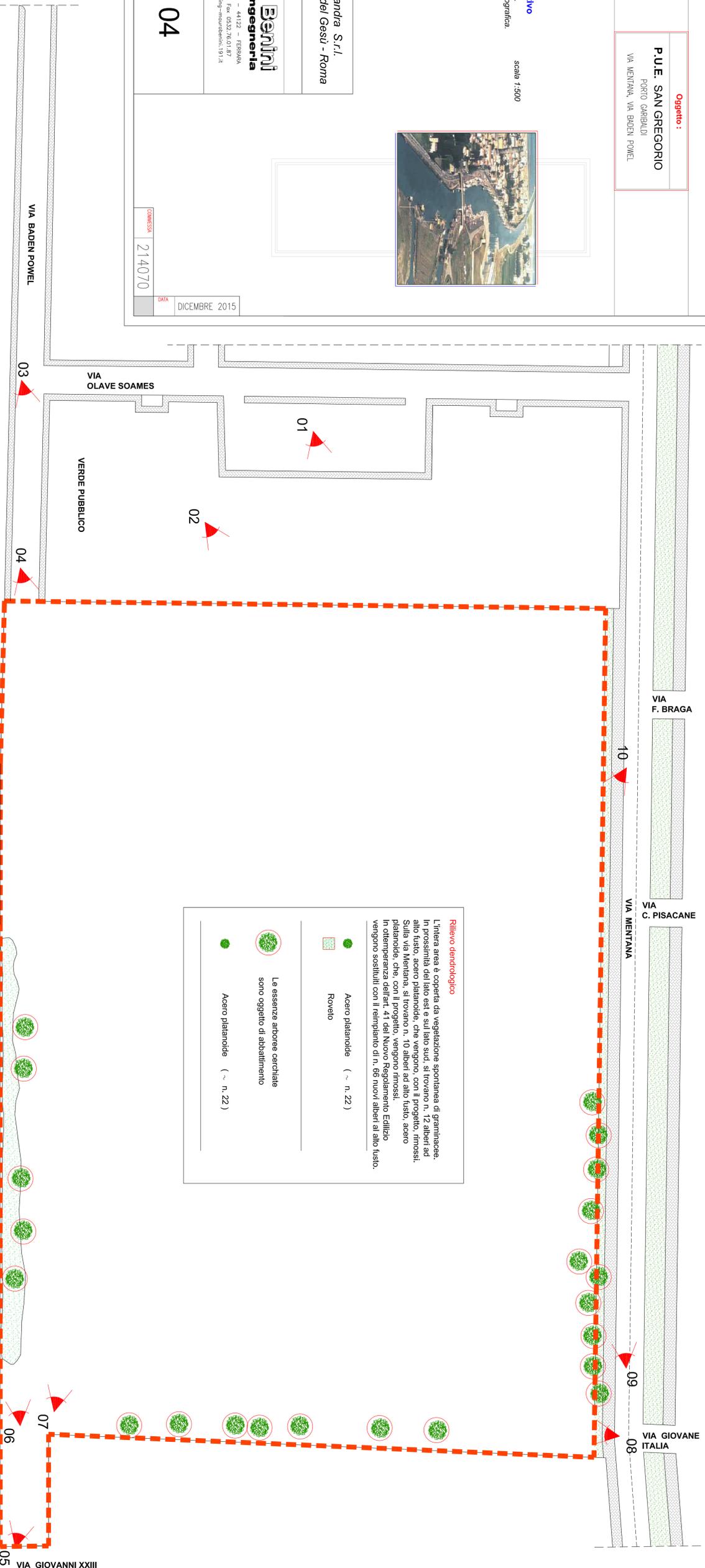
04

COMUNISSA

214070

DATA

DICEMBRE 2015



Rilievo dendrologico

L'intera area è coperta da vegetazione spontanea di graminacea. In prossimità del lato est e sul lato sud, si trovano n. 12 alberi ad alto fusto, acero platanoidi, che vengono, con il progetto, rimossi. Sulla via Mentana, si trovano n. 10 alberi ad alto fusto, acero platanoidi, che, con il progetto, vengono rimossi. In attesa della art. 41 del Nuovo Regolamento Edilizio vengono sostituiti con il reimpianto di n. 66 nuovi alberi ad alto fusto.

● Acero platanoidi (~ n. 22)

■ Roveto

● Le essenze arboree cerciate sono oggetto di abbattimento

● Acero platanoidi (~ n. 22)



01



03



05



07



09



02



04



06



08



10

Oggetto :

P.U.E. SAN GREGORIO
PORTO CARIBALDI
VIA MENTANA, VIA BADEN POWEL

Disegno :

Quadro conoscitivo
- Stato di fatto delle strade,
delle opere di urbanizzazione,
delle servitù e dei servizi.

scale 1:500



Ditta : Salamandra S.r.l.
P.zza del Gesù - Roma

Progettista :

Mauro Benini
Studio di Ingegneria
Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERREARA
Tel. 0532.763686 Fax 0532.76.01.87
E-mail: studiobeninim@tin.it

Tav.

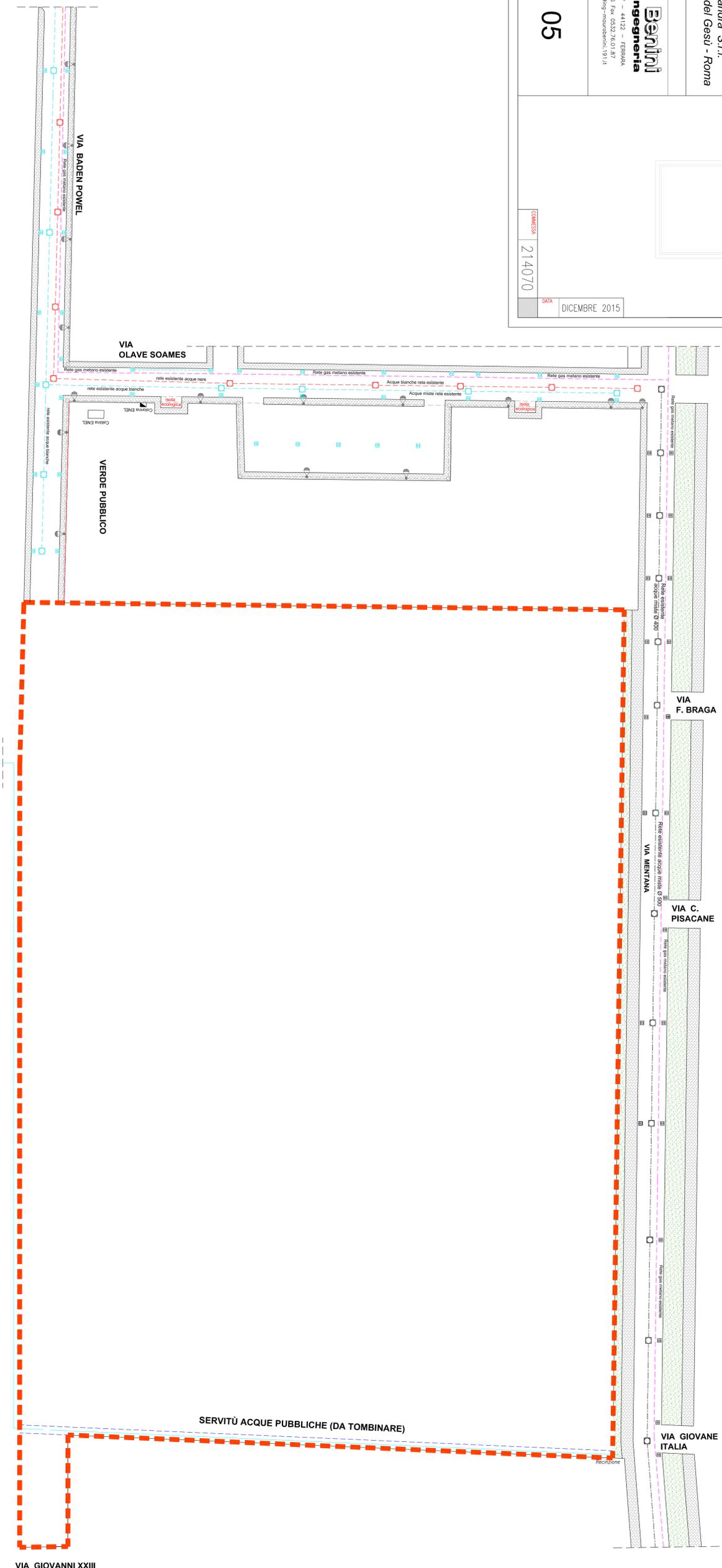
05

COMMESSA 214070

DATA DICEMBRE 2015

LEGENDA

-  Pozzetto illuminazione pubblica
-  Lampione
-  Caditoia
-  Pozzetto acque nere
-  Pozzetto acque bianche
-  Pozzetto acque miste
-  Rete esistente acque bianche
-  Rete esistente acque nere
-  Rete esistente acque miste
-  Gas metano rete esistente tubazione in acciaio D105-P= 1,5 BAK



SERVITÙ ACQUE PUBBLICHE (DA TOMBINARE)

VIA GIOVANNI XXIII

Oggetto :
P.U.E. SAN GREGORIO
 PORTO CARBALDI
 VIA MENTANA, VIA BADEN POWELL



Disegno :
Modello compositivo
 - Potenziamento del verde urbano.
 scala 1:500

Ditta :
Salamandra S.r.l.
 P.zza del Gesù - Roma

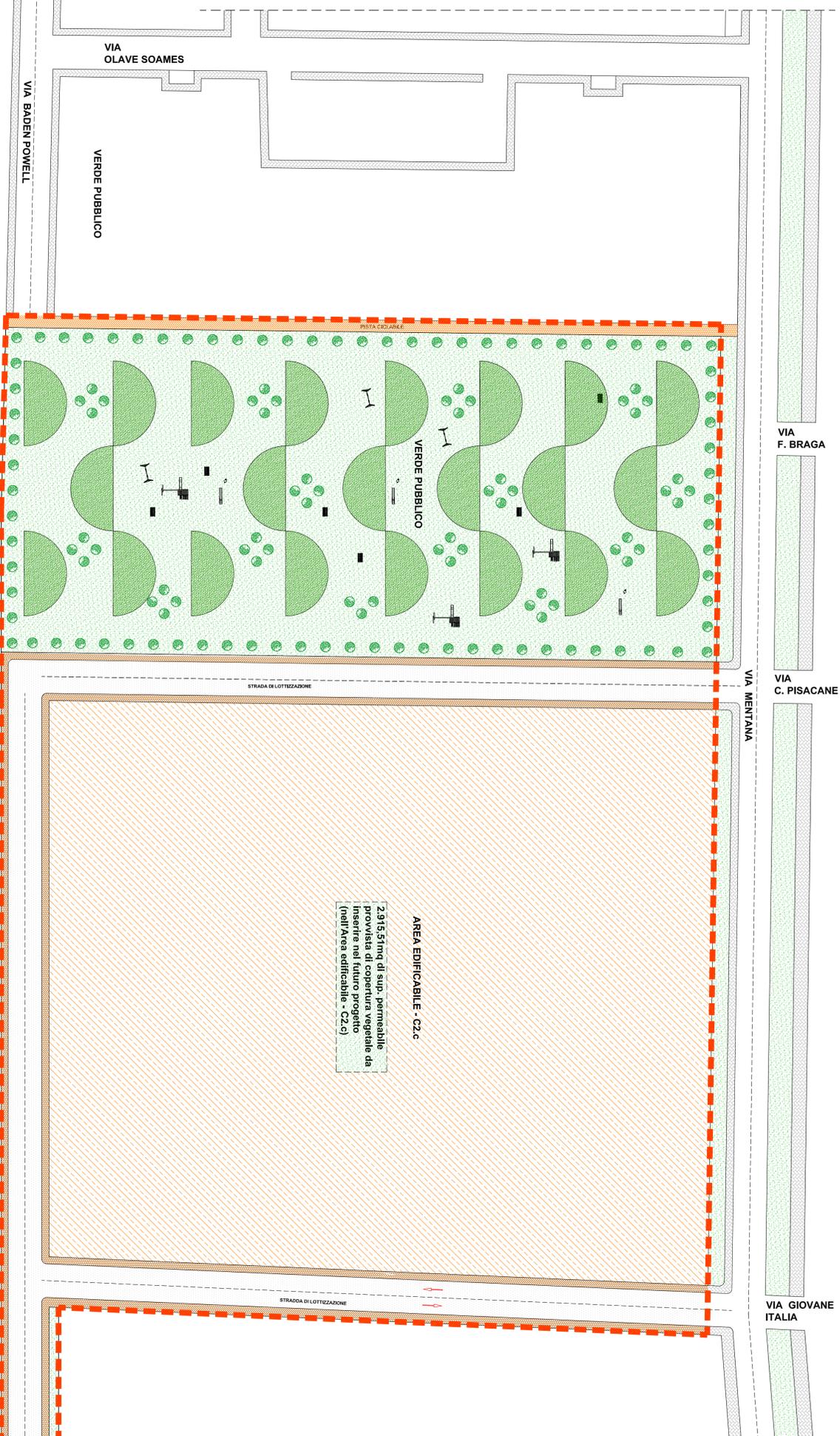
Progettista :
Mauro Benini
 studio di ingegneria
 Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERREARA
 Tel. 0532.763686 Fax 0532.7601.87
 E-mail: studiobeninim@maurobenini.it

TAV.
07

COMMESSA 214070
DATA DICEMBRE 2015

N.R.E. art. 42 Potenziamento del verde urbano		NTA	PROGETTO
area sito			31.303,30
sup. scoperta "verde pubblico" A			10.621,01
sup. scoperta area edificabile B			16.362,03
totali sup. scoperta A+B			26.983,04
sup. permeabile prevista a copertura vegetale	50% della superficie scoperta = mq	13.491,52	23.915,51
sup. permeabile da sistemare nel dato progetto dell'area edificabile - C2 c	13.491,52 - 10.621,01 =	2.870,51	2.721,98
sup. permeabile ad esterne attività verde pubblico	20% della superficie permeabile = mq	2.870,51	2.721,98
sup. permeabile da sistemare nel dato progetto dell'area edificabile - C2 c	n° 1 ogni 100 mq di superficie permeabile	135	135
area "A" (Amministrazione comunale verde matricata)			4.820,28

In ottemperanza dell' art. 41 del N.R.E. il progetto prevede, in sostituzione delle alberature dimostrate (n° 22), il riempimento di n° 3 buone piante per ciascuna abitazione (n° 66). Il riempimento di n° 66 alberi ad alto fusto, saranno di essenza autoctona quali Prunus Prunella e Liriodendron, di altezza non inferiore a 3,00 m e di diametro, misurato a un metro da terra, non inferiore a 8 cm.



3.915,51mq di sup. permeabile provvista di copertura vegetale da inserirne nel futuro progetto (nell'Area edificabile - C2c)

AREA EDIFICABILE - C2c

VIA GIOVANNI XXIII

Oggetto :

P.U.E. SAN GREGORIO
PORTO GARIBOLDI
VIA MENTANA, VIA BODEN POWEL

Disegno :

Modello compositivo

- Tavola urbanistica dell'insieme.
- (Vista aerea).
- Tavola urbanistica dell'insieme.
- (Vista prospettica).



Ditta : Salamandra S.r.l.
P.zza del Gesù - Roma

Progettista :

Mauro Benini
studio di ingegneria

Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERENZA
Tel. 0532/763686 Fax 0532/760187
E-mail: studiobenini@ing-maurobenini.it

Tav. 09

COMMESSA 214070

DATA DICEMBRE 2015

TAVOLA URBANISTICA DELL' INSIEME
(VISTA PROSPETTICA)



TAVOLA URBANISTICA DELL' INSIEME
(VISTA AEREA)



Oggetto :

P.U.E. SAN GREGORIO

PORTO GARIBALDI

VIA MENTANA, VIA BADEN POWEL

Disegno :

**Relazione e
Norme Tecniche di Attuazione**



Ditta :

*Salamandra S.r.l.
P.zza del Gesù - Roma*

Progettista :

Mauro Benini
studio di ingegneria

Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERRARA
Tel. 0532.76.96.86 Fax 0532.76.01.87
E-mail studiobenini@ing-maurobenini.191.it

Tav.

A

COMMESSA

214070

DATA
DICEMBRE 2015

PUE “SAN GREGORIO” - Porto Garibaldi

RELAZIONE

L'area di intervento

Gli strumenti urbanistici

NTA:

La normativa di riferimento

Indici e parametri dell'intervento

Il progetto:

L'assetto urbanistico

Parametri di progetto

I comparti

Gli standard urbanistici

Tutela e potenziamento del verde urbano



L'area d'intervento:

L'area oggetto dell'intervento è ubicata in Comune di Comacchio, località Porto Garibaldi; è inserita nel centro abitato di Porto Garibaldi ed è accessibile da via Mentana.

L'intervento si pone come il naturale completamento dell'ambito urbano, già impostato dal precedente piano di lottizzazione, di fatto recepito dalla variante generale al PRGC, con la previsione di un'area di espansione del centro abitato.

La superficie del comparto soggetto a Piano Urbanistico Esecutivo è di mq. 31.393,30.

FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'
51	3048	Soc. Salamandra s.r.l.
51	3602	Soc. Salamandra s.r.l.
51	3603	Soc. Salamandra s.r.l.
51	3608	Soc. Salamandra s.r.l.
51		rete acque pubbliche

Gli strumenti urbanistici vigenti:

Le aree facenti parte del comparto urbanistico sono soggette alle seguenti destinazioni d'uso:

PRGC

- sottozona "C2.c" a destinazione residenziale, art. 44 delle NTA
- Piani urbanistici esecutivi PUE, art. 99 della NTA

PTCP

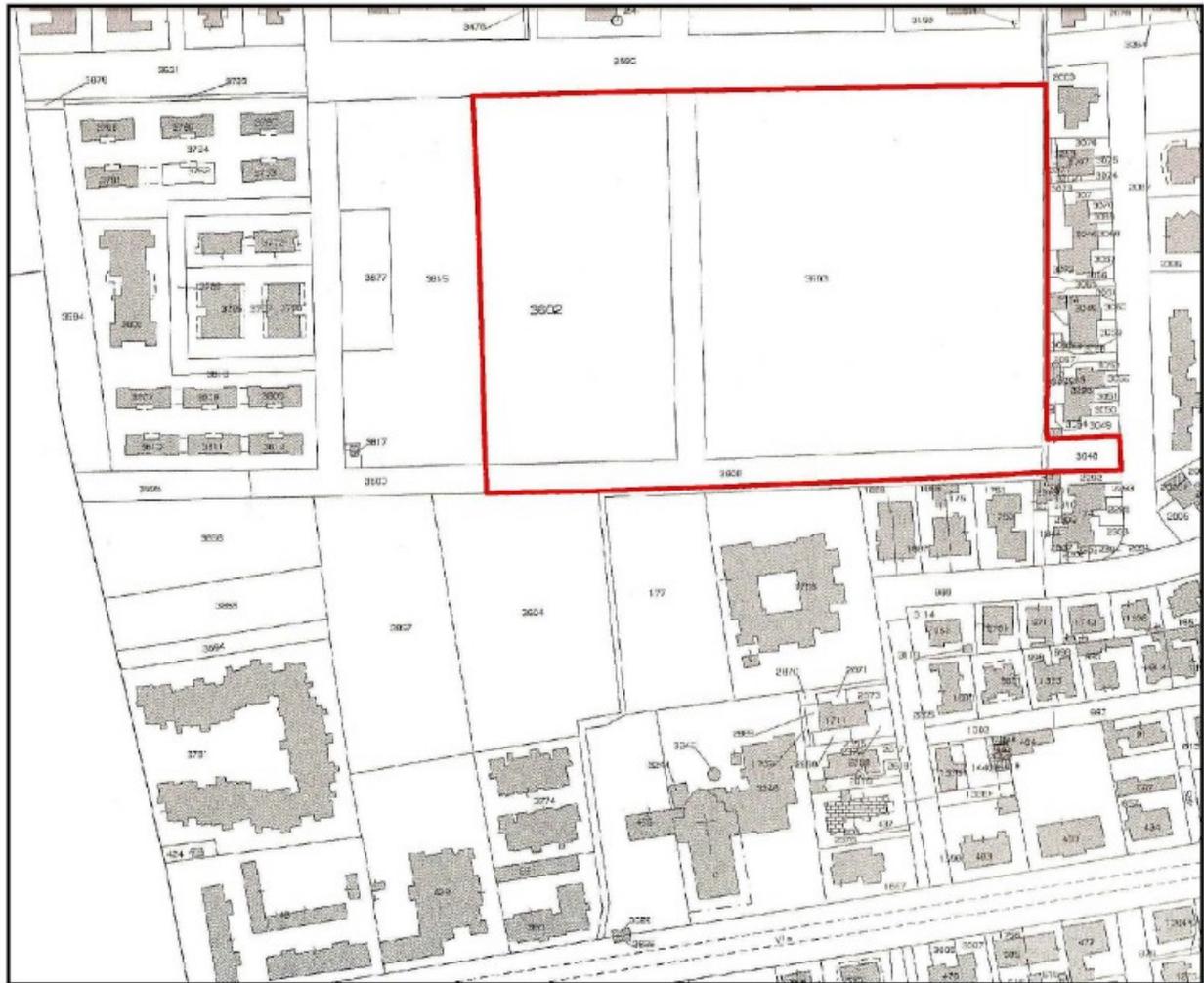
- art. 12 – costa

Vincolo Idrogeologico

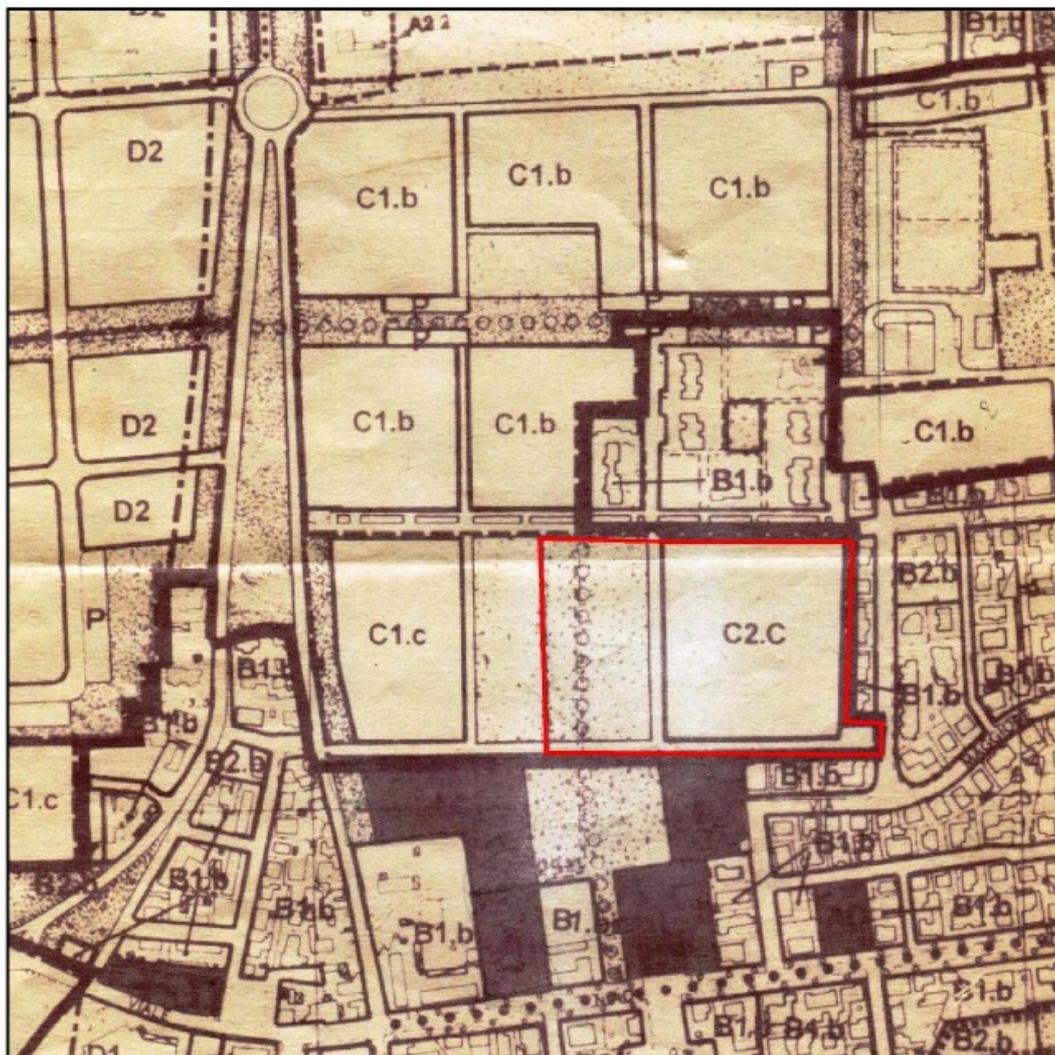
- ai sensi del RD. 30/12/1923 n. 3267 e Delib. Di G.R. 11/07/2000 n. 1117;

Zona non soggetta a vincolo idrogeologico

Stralcio Planimetrico Catastale : Fig. 51 mappale 3602, 3603, 3608, 3048



Stralcio Planimetrico P.R.G.C.



NTA

La normativa di riferimento

Il progetto fa diretto riferimento alle norme tecniche del PRGC.

La normativa generale disciplina le Zone Omogenee “C”, all’art. 44 delle NTA, e indica quali sono gli interventi ammissibili di nuova urbanizzazione “NU” e nuova costruzione “NC”, da realizzarsi previa approvazione di un Piano Unitario Esecutivo “PUE”, definito dall’art. 99 delle NTA (ora parte II del R.E.).

Il PUE, quindi, è lo strumento tecnico amministrativo necessario per formulare una progettazione urbanistica preventiva, comprendente le aree costituenti il Comparto Urbanistico individuato da una specifica perimetrazione nella cartografia del PRGC.

È quindi assimilabile al Piano Particolareggiato “di iniziativa privata”, di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 07/12/1978 n. 47 e successive modificazioni, e sottoposto ad una convenzione urbanistica, così come indicato all’art. 102 delle NTA.

Il progetto rispetta, nella generalità, le indicazioni di Piano sia nei confronti dell’assetto viario, sia per gli usi ammissibili, i criteri, i parametri e gli indici, urbanistici ed edilizi, chiaramente evidenziati nel planivolumetrico di progetto.

Rapporti urbanistici ed edilizi utilizzati nel PUE:

- superficie territoriale – (ST);
- superficie fondiaria – (SF);
- indice di utilizzazione territoriale – (UT);
- carico urbanistico – (CU);
- potenzialità edificatoria – (PE);
- superficie utile lorda – (SU);
- superficie coperta (SC);
- rapporto di copertura – (RC).

Indici e parametri dell’intervento:

Sottozone C2c a destinazione residenziale mista commerciale - direzionale

- $Ut_{max} = 0,40$ mq/mq
- $H = 13,00$ m.
- La distanza fra pareti finestrate è pari all’altezza massima dell’edificio più alto, fatta eccezione per pareti di cui una sola finestrata, fronteggiate per una lunghezza inferiore a m 12,00 e per pareti cieche; in ogni caso la distanza minima fra pareti sarà m. 10,00.
- La distanza minima dai confini di zona, e di proprietà è regolata dalla $VL = 0,5$ con distacco minimo di m. 5,00. il distacco minimo degli edifici dai cigli stradali è pari a m 5,00.
- La distanza minima tra pareti cieche di due edifici insistenti all’interno dello stesso comparto è pari a m 3,00.
- Gli interventi edilizi potranno essere realizzati anche per singoli comparti, purchè ne sia assicurata la funzionalità “urbanistica”.

Usi ammissibili:

Funzione abitativa a1 – Residenza

Comprende ogni tipo di abitazione privata nel comparto di attuazione della presente convenzione per una S.U. di **mq 7.466,98**, con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

In tale uso, ogni singolo alloggio dovrà avere una SU, destinata alla permanenza delle persone, non inferiore a mq. 45 e dovrà essere fornito di tutti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria nonché di impianto di riscaldamento.

Funzione direzionale – commerciale di servizio e simili, per una S.U. di mq 4.977,98

Comprende gli usi B1, B2.1, B2.2, B2.6, B3

L'area potrà successivamente essere suddivisa in lotti con superficie minima di 400mq.

IL PROGETTO

L'assetto urbanistico:

L'assetto "urbanistico" del progetto riprende le indicazioni cartografiche indicate dal PRGC; infatti non viene modificato l'assetto stradale che già interpreta in modo corretto l'accesso ai lotti edificabili e la fruizione delle aree di servizio.

Rispetto all'incerto segno grafico della cartografia, le strade sono state risagomate per adeguarle a quelle esistenti con le quali si innestano, in modo che le sedi stradali dell'intero sistema risultino omogenee.

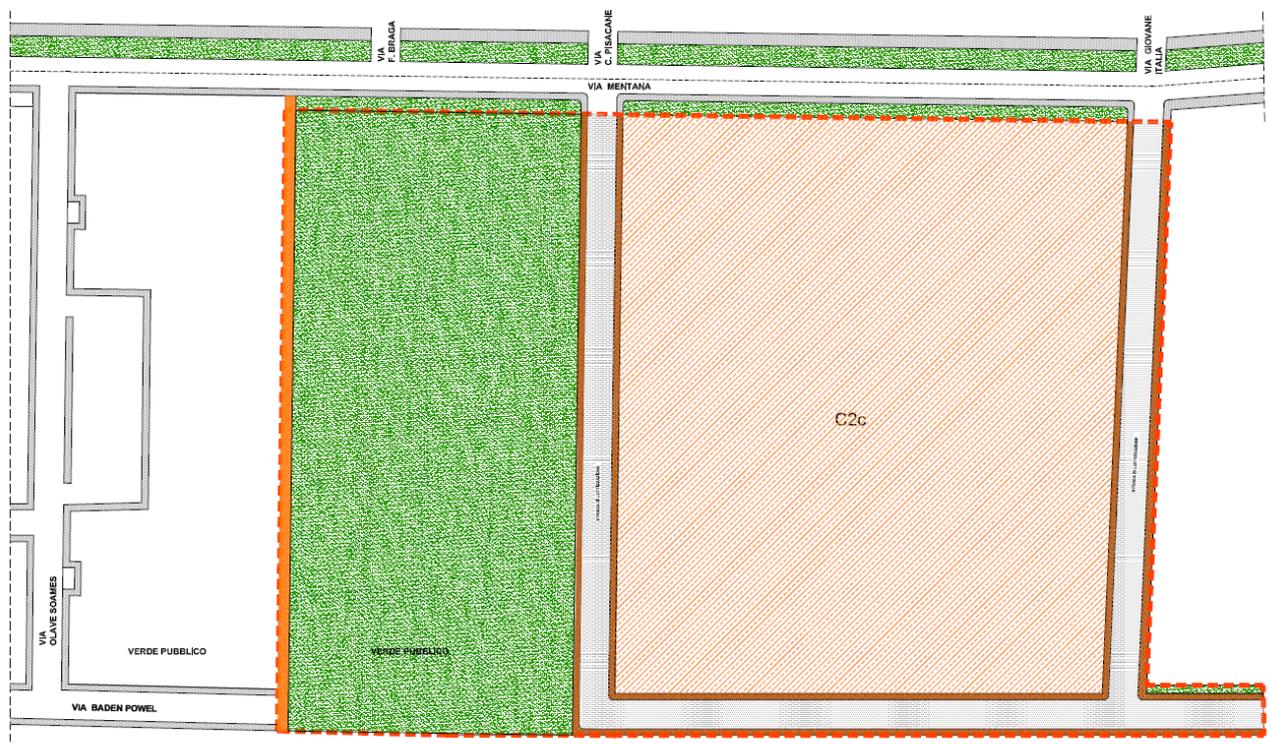
I fabbricati saranno realizzati con materiali tradizionali ma innovativi nel tempo stesso: muratura intonacata colorata con tempere dai toni caldi, mattoni faccia a vista posati in diverse trame, tetti e tettoie di legno rifiniti con dovizia, coperture in coppi, il tutto nel rispetto delle normative vigenti per quanto riguarda il contenimento energetico, il contenimento del rumore, e in fase esecutiva si cercherà di adottare tutti i principi della bioarchitettura e della bioedilizia.

In forza all'art.20 comma 3 del N.R.E. non viene calcolata al fine della S.U. la parte del mappale Acque Pubbliche, pertanto la superficie reale di riferimento è la seguente

Sup. rilievo	mq. 31.393,30
<u>Mapp. Acque</u>	<u>mq. 280,89</u>
	Mq. 31.112,41

I comparti

Inquadramento area verde e area C2.c



Gli standard: (Validi per la successiva presentazione del progetto sull'area C2.c)

L'insediamento del numero di abitanti determina sia la quantità di unità immobiliari che la quantità di servizi necessari al soddisfacimento della popolazione insediabile nel comparto.

L'insieme delle esigenze urbanistiche in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed in ordine alla dotazione di parcheggi privati determina il carico urbanistico che si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi pubblici e privati alle dimensioni ed alle destinazioni d'uso previste nell'insediamento stesso.

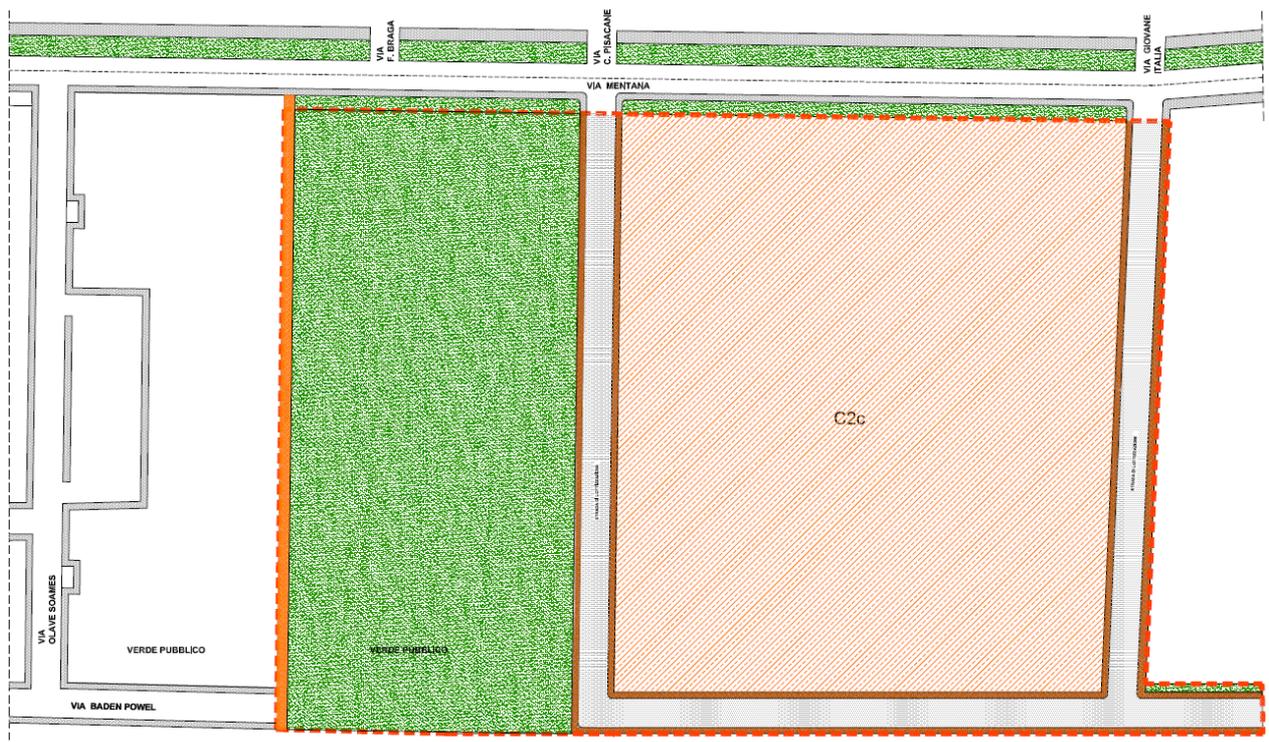
Gli standard sono espressi come numero di mq. di aree P1 o SS per ogni 100 mq. di SU interessata dagli interventi di NC, AM, RI (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SU preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo).

Nei comparti assoggettati a PUE per nuove urbanizzazioni:

A1 usi residenziali

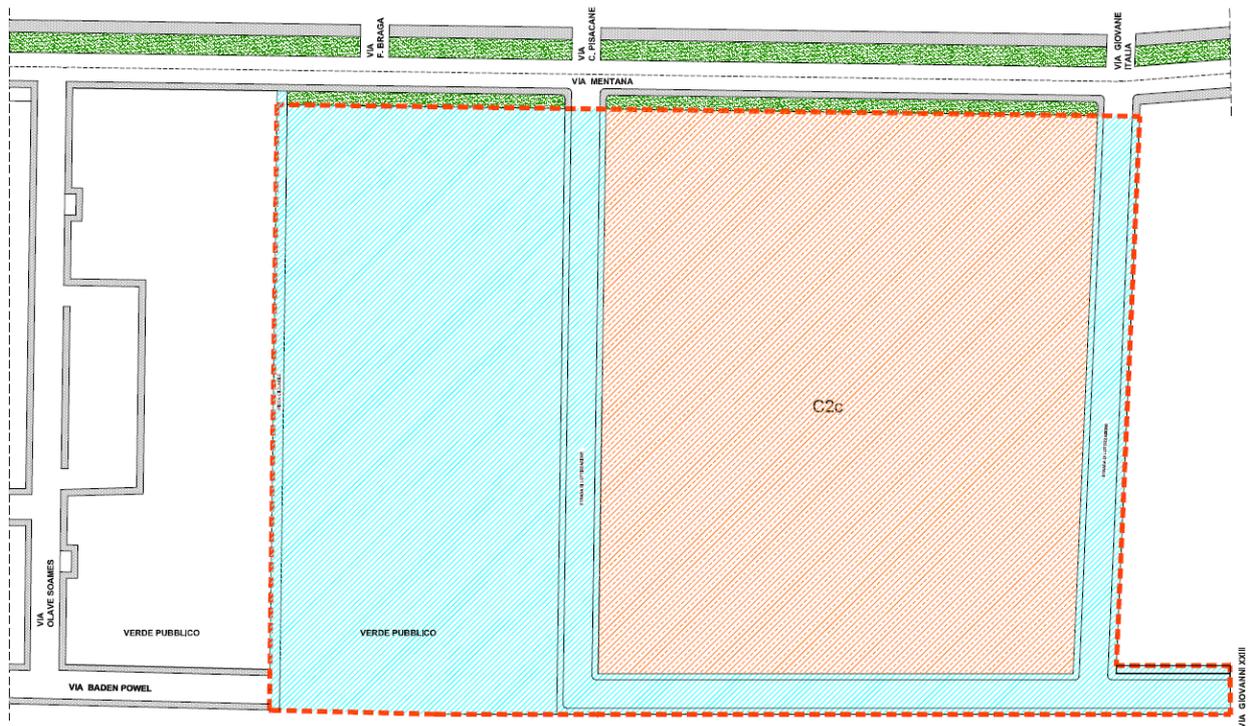
P1 = 10 mq. (Parcheggi pubblici)

SS = 52 mq. (Aree verdi attrezzate per la fruizione, il riposo, ricreazione, il gioco).



Standard Urbanistici Verde Pubblico, da cedere all'Amministrazione Comunale

CALCOLO STANDARD URBANISTICI (N.T.A.)			
SU LOTTO =	31.393,30		
SU MAX =	31.393,30	x 0,40 =	12.557,32
CALCOLO VERDE PUBBLICO (N.T.A.)			
	12.557,32	x 0,52 =	6.529,81
CALCOLO PARCHEGGI P1 (N.T.A.)			
	12.557,32	x 0,10 =	1.255,73
	Totale Superficie Standard urbanistici da N.T.A.		= 7.785,54
CALCOLO STANDARD URBANISTICI (P.R.G.C.)			
CALCOLO VERDE PUBBLICO (P.R.G.C.)			
	145,00	x 72,50 =	10.512,50
CALCOLO PARCHEGGI P1 (P.R.G.C.)			
		=	0,00
	Totale Superficie Standard urbanistici da P.R.G.C.		= 10.512,50



AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (RETINO AZZURRO)

STANDARD URBANISTICI	STANDARD URBANISTICI (P.R.G.C.)	STANDARD URBANISTICI (N.T.A.)	STANDARD URBANISTICI (PROGETTO)	STANDARD URBANISTICI (MONETIZZARE)
Verde Pubblico attrezzato + pista ciclabile	mq 10.512,50	mq 6.529,81	mq 10.510,67	
Parcheggi	mq -	mq 1.255,73	mq	
Totale	mq 10.512,50	mq 7.785,54	mq 10.510,67	mq 1,83

CALCOLO AREE DA CEDERE ALL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
VERDE PUBBLICO (PROGETTO)	10.510,67
STRADE + MARCIAPIEDE	4.530,60
TOTALE	15.041,27

Sono previste isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti urbani. Tali aree, dovutamente attrezzate, saranno cedute alla Pubblica Amministrazione, per l'uso pubblico, a seguito di convenzione, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi urbanistiche e secondo le norme del PRGC.

Potenziamento del verde urbano – (art. 41 R.E. art. 42 R.E.)

In tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM, interessanti le zone urbane, deve essere assicurata, nell'ambito delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza dell'edificio, riducibile al 30% nel caso di insediamenti artigianali, industriali o di commercio all'ingrosso. tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di SP., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP. Gli alberi di alto fusto messi a dimora andranno prescelti fra quelli elencati nell'apposito Allegato alla Parte II del RE e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,00 ed un diametro, misurato a 1 metro da terra, non inferiore a cm. 6.

Sull'area sono presenti i seguenti alberi ad alto fusto:

n. 14 Pinus Pinea (sul marciapiede prospiciente)

n. 22 alberi ad alto fusto (all'interno dell'area)

Si prevede l'abbattimento di n. 22 alberature all'interno del lotto, si precisa che per ogni alberatura abbattuta si reimplanterà n. 03 nuove piante.

N.R.E. art. 42 Potenziamento del verde urbano			
		N.T.A.	PROGETTO
	area lotto		31.393,30
	sup. scoperta "verde pubblico" A		10.521,01
	sup. scoperta area edificabile B		16.352,03
	totale sup. scoperta A+B		26.873,04
	sup. permeabile provvista di copertura vegetale	50% della superficie scoperta = mq.	13.436,52
			10.521,01
	sup. permeabile da inserire nel futuro progetto dell'area edificabile -C2.c	13.436,52 - 10.521,01=	2.915,51
	sup. permeabile ad essenze arbustive (verde pubblico)	20 % della superficie permeabile = mq.	2.687,30
			2.721,95
	alberi	n.° 1 ogni 100 mq di superficie permeabile	135
			135
	aree dell'amministrazione comunale (strade, marciapiedi)		4.520,26

Ferrara, dicembre 2015

IL TECNICO

Oggetto :

P.U.E. SAN GREGORIO

PORTO GARIBALDI

VIA MENTANA, VIA BADEN POWEL

Disegno :

BOZZA CONVENZIONE



Ditta :

*Salamandra S.r.l.
P.zza del Gesù - Roma*

Progettista :

Mauro Benini
studio di ingegneria

Via J.F. Kennedy, 37 - 44122 - FERRARA

Tel. 0532.76.96.86 Fax 0532.76.01.87

E-mail studiobenini@ing-maurobenini.191.it

Tav.

F

COMMESSA

214070

DATA

DICEMBRE 2015

Repertorio n. -----

raccolta n. -----

Schema di convenzione Urbanistica "P.U.E n. -----"

e cessione gratuita di aree

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno -----, il giorno ---- del mese di -----, in ----- (FE), presso ----- addi

Innanzitutto a me dottor -----, notaio in -----, con Studio in -----, iscritto presso il collegio notarile di -----, assistito dai testimoni, aventi i requisiti di legge, come dichiarano, signori:

sono comparsi i signori:

- -----,(Nome Cognome del Dirigente per la convenzione urbanistica) nato a -----

(-----) il -----

- -----,(Nome Cognome, del Dirigente per la cessione gratuita delle aree)-----, nato a-----

(-----) il-----

entrambi domiciliati per la carica in Comacchio, presso la Casa Comunale, i quali dichiarano d'intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità, rispettivamente di Dirigente del Settore Assetto e Tutela del Territorio e di Dirigente del Settore Interventi Pubblici e Partecipazioni e Tutela dell'Ambiente del:

"COMUNE DI COMACCHIO", con sede in Comacchio (FE), Piazza Folegatti n.15, codice fiscale: 82000590388, tali nominati con decreti sindacali in data ----- protocollo ----- e n. ----- che, in copia autentica, omissane la lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti si allegano al presente atto sotto le lettere "-----", e "-----" e con poteri a quanto infra, rispettivamente, il primo, per il titolo I ed il secondo, per il titolo II del presente atto, in virtù delle vigenti norme di legge e disposizioni di statuto comunale, nonché in esecuzione di deliberazione consigliere in data ----- n.----- esecutiva ai sensi di legge e determinazione dirigenziale in data -----, che in copia

autentica omissane la lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti, si allegano al presente atto sotto le lettere " " e ,,
-----";

- nome -----cognome -----nato a -----il -----domiciliato per la carica in -----

Via-----, -----presso l'infra indicata sede sociale della Soc -----, il quale dichiara d'intervenire al presente atto ----- nella qualità di ----- e rappresentante della: Soc. ----

-----, con sede in -----, Via -----, -----, capitale sociale euro -----, iscrizione al registro imprese di ----- n. ----- e codice fiscale -----,

con poteri a quanto infra in virtù dei vigenti patti sociali, in seguito denominata " ditta lottizzante".

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premettono

che la ditta " ----- ", dichiara e garantisce di essere proprietaria nel territorio del Comune di Comacchio, località -----, di terreni costituenti un comprensorio con destinazione d'uso nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale a "sottozona - C2.c per insediamenti a destinazione residenziale mista commerciale - direzionale " ubicati in Portogaribaldi (Fe) -----";

che detti terreni sono riportati in catasto terreni del Comune di Comacchio al foglio -----, numeri:

Mapp. -----di mq. -----

Mapp. ----- di mq. -----

Mapp. -----di mq. -----

Mapp. ----- di mq. -----

ha.-----, -----, classe ----, reddito dominicale €. -----, reddito agrario €. ----- per una superficie complessiva catastale di metri quadrati mq. -----e reale di mq. -----;

che detto Piano urbanistico esecutivo (PUE) risulta da attuarsi, in forza di deliberazione del Consiglio Comunale n.---- del ----- avente per oggetto " -----"

- che la "ditta lottizzante" si impegna a regolarizzare, rettificare, convalidare e/o far convalidare eventuali titoli di provenienza che non risultassero, in qualsiasi tempo, regolari e così anche, ove occorresse, il presente atto;

- che la "ditta lottizzante" intende procedere alla lottizzazione di detto comprensorio di mq. ----- catastali e mq. -----reali in osservanza delle norme del P.R.G. vigente, del Regolamento Edilizio Comunale, nonché delle norme di riferimento nazionali e regionali;

- che all'interno del comparto (**vedi TAV. n. 06**) vengono indicate le aree a standard da cedere all'amministrazione per una superficie complessiva di **mq. 10510,67** desunta dalla sommatoria della superficie destinata a verde pubblico attrezzato+ pista ciclabile (SS), oltre alle aree destinate a viabilità di **mq. 4530,60** per una superficie totale da cedere all'Amministrazione Comunale pari a **mq. 15041,27** da definire meglio in sede di frazionamento catastale;

- che verranno realizzati **mq. 1,83** derivati dalla differenza degli standard di P.R.G.C. e quelli di Progetto (verde) nonché **mq. 1255,73** destinati a parcheggio pubblico nella fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, se individuati nell'area a destinazione C2.c oppure in altra area e comunque garantiti da fidejussione da presentarsi obbligatoriamente prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;

- che le aree a standard individuate all'interno del comparto (**vedi TAV. n. 06**) dovranno essere cedute all'Amministrazione alla stipula della convenzione per quanto attiene il verde pubblico + pista ciclabile e dopo l'avvenuta approvazione del collaudo da parte della Giunta comunale e la conseguente presa in carico così come previsto dall'art. 19 comma 7 del Nuovo regolamento comunale per quanto attiene le altre opere di urbanizzazione previste;

- che in forza all' art. 20 comma 3 del N.R.E. **non viene calcolata al fine della S.U. la parte del mappale Acque Pubbliche**, pertanto la superficie reale di riferimento è la seguente :

superficie rilievo mq. 31.393,30 - mappale acque 280,89 =mq. 31.112,41;

- che la S.U. complessiva disponibile è pari a **mq. 12.444,96** e che il presente piano di lottizzazione prevede la realizzazione di detta S.U. sull'area a destinazione C2.c;

- che la ditta si riserva in sede di presentazione dei progetti per le opere di urbanizzazione di evidenziare anche il nuovo disegno dell'area edificabile, riprogettato in funzione delle indicazioni dei pareri degli enti e del nuovo regolamento Edilizio in merito al nuovo metodo di calcolo delle superfici edificabili;

- che costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti elaborati grafici ed allegati che, omessane la lettura per espressa dispensa fattamene dai componenti, si allegano sotto i numeri:

Quadro conoscitivo		
01	Stralcio Planimetrico P.R.G.C. Stralcio Planimetrico Catastale. Zonizzazione di P.R.G.C.	1:5000 1:2000 1:500
02	Rilievo planimetrico e altimetrico. Profili Longitudinali x-x, y-y. Calcolo indici.	1:500 1:500-1:100

03	Rilievo planimetrico e altimetrico. Profili Longitudinali k-k, z-z. Calcolo indici.	1:500 1:500-1:100
04	Rilievo dendrologico. Documentazione fotografica.	1:500
05	Stato di fatto delle strade, delle opere di urbanizzazione, delle servitù e dei servizi.	1:500
Zonizzazione		
06	Zonizzazione di P.R.G.C. Zonizzazione di progetto. Calcolo standard. Individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.	1:500 1:500 1:500
07	Potenziamento del verde urbano.	1:500
08	Viabilità	1:500
09	Tavola urbanistica d'insieme	

Allegati

- A Relazione e Norme tecniche di attuazione.
- F Schema di convenzione.

Tanto premesso e confermato, la ditta lottizzante, come sopra rappresentata, chiede di poter convenzionare detto comprensorio di mq catastali -----e reali mq. -----ai seguenti patti e condizioni.

Titolo I - Convenzione Urbanistica

ART. 1

Le premesse, gli elaborati grafici e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART.2

La "ditta lottizzante", come sopra rappresentata, si obbliga espressamente per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione del Piano urbanistico esecutivo, ad esso pertinenti e di utilizzare i terreni, in premessa indicati, secondo le prescrizioni della presente convenzione e dei suoi elaborati grafici ed allegati, nonché di adempiere a tutte le obbligazioni e clausole da essi nascenti ed in essi previste, senza alcuna riserva.

Nello specifico la "ditta lottizzante" si impegna a realizzare una lottizzazione per la costruzione di un complesso edilizio con destinazione d'uso residenziale e commerciale/direzionale; precisando che la S.U. complessiva disponibile è pari a **mq. 12.444,96** e che il presente piano di lottizzazione ne prevede la totale realizzazione nell'area a destinazione C2.c, con un minimo di **mq. 4977,98** destinati a funzioni commerciali/direzionali.

ART.3

L'Amministrazione Comunale, che verrà in seguito indicata soltanto col termine "Comune", si obbliga a rilasciare i titoli abilitativi per gli interventi edilizi (Permessi di Costruire) solo dopo che il collaudo delle opere di urbanizzazione sia stato approvato dalla Giunta Comunale come previsto dall'art. 7ter del Nuovo Regolamento Edilizio modificato con delibera di Consiglio comunale n. 124 del 24/11/2008;

ART.4

Nel rispetto del vigente P.R.G., le parti convengono di determinare le aree destinate ad uso pubblico indicate all'interno del comparto di attuazione, strade comprese, nella misura complessiva di **mq. 15.041,27**, di cui verde pubblico+ pista ciclabile **mq. 10510,67**, e strade **mq. 5.224,16** da definirsi meglio in sede di frazionamento catastale;

ART.5

La "ditta lottizzante", ai sensi del Vigente Regolamento Edilizio si impegna a cedere, a titolo gratuito, a favore del Comune di Comacchio, che si impegna ad accettare ed acquisire, la proprietà di terreni per una superficie complessiva di **mq. 15.041,27** da definirsi meglio in sede di frazionamento catastale individuati all'interno del comparto di attuazione come segue:

- aree adibite a verde pubblico+ pista ciclabile, di **mq. 10510,67**;
- aree adibite a viabilità di uso pubblico di **mq. 4530,60**;

Le succitate aree individuate all'interno del comparto (**individuate nella TAV. n. 06**) dovranno essere cedute all'Amministrazione alla stipula della convenzione per quanto attiene il verde pubblico + pista ciclabile e dopo l'avvenuta approvazione del collaudo da parte della Giunta Comunale e la conseguente presa in carico così come previsto dall'art. 19 comma 7 del Nuovo Regolamento Comunale per quanto attiene le altre opere di urbanizzazione previste;

La "ditta lottizzante" garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di tali terreni e l'inesistenza su di essi di oneri, pesi, vincoli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

La "ditta lottizzante" si impegna, inoltre, al momento della presentazione della pratica delle opere di urbanizzazione all'individuazione dei mancanti **mq.1255,73** destinati a **Parcheggio Pubblico P1 e mq. 1,83 destinati a Verde Pubblico G3**, nell'area a destinazione C2.c oppure in altra area e comunque garantiti da fidejussione da presentarsi obbligatoriamente prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione stesse.

ART.6

Il Comune si riserva la facoltà di dare in concessione ad Enti e/o privati l'uso di tutte le aree "G" o parte di esse ai sensi e con le modalità previste all'art.103 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC e successive modificazioni.

ART. 7

La "ditta lottizzante" ed i suoi aventi causa si obbligano a realizzare a regola d'arte ed a loro esclusiva cura e spese, le opere di urbanizzazione secondo le seguenti modalità:

- a) rete stradale: realizzazione secondo il tracciato, le larghezze, le sezioni tipo indicate negli elaborati di progetto del Piano urbanistico esecutivo ed, altresì, secondo le modalità tecnico-costruttive del progetto esecutivo, da sottoporsi alle approvazioni degli enti preposti (Enel, Gas, Cadf, Telecom, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, Ufficio Tecnico del Comune) e comunque realizzata in modo da assicurare l'agibilità, la sicurezza del traffico ed il deflusso delle acque meteoriche;
- b) rete di fognatura acque nere e bianche: realizzazione secondo le modalità tecnico-costruttive del progetto esecutivo, da sottoporsi alle approvazioni degli Enti preposti di cui al precedente punto a) e comunque realizzata in modo da garantire un idoneo separato smaltimento delle acque luride e meteoriche;
- c) rete idrica: realizzazione secondo il tracciato, indicato negli elaborati di progetto del Piano urbanistico esecutivo ed, altresì, secondo le modalità tecnico - costruttive - funzionali del progetto esecutivo, da sottoporsi alle approvazioni degli Enti preposti di cui al precedente punto a) e comunque realizzata in modo da garantire un idoneo approvvigionamento idrico;
- d) rete elettrica: realizzazione secondo il tracciato indicato negli elaborati di progetto del Piano urbanistico esecutivo ed, altresì, secondo le modalità tecnico-costruttive, del progetto esecutivo, da sottoporsi alle approvazioni degli Enti preposti di cui al precedente punto a) e, comunque, comprendente la linea di media e bassa tensione, le eventuali cabine di trasformazione e gli

allacciamenti alla rete di distribuzione esistente, opportunamente dimensionata in relazione alla popolazione insediabile e tale da garantire un idoneo funzionamento ed approvvigionamento di energia elettrica;

e) rete metanodotto: realizzazione secondo il tracciato, indicato negli elaborati di progetto del piano urbanistico esecutivo ed altresì secondo le modalità tecnico-costruttive-funzionali del progetto esecutivo, da sottoporsi alle approvazioni degli Enti preposti di cui al precedente punto a) e, comunque, redatto in modo da garantire un idoneo approvvigionamento energetico;

f) rete di illuminazione pubblica: realizzazione secondo il tracciato indicato negli elaborati di progetto del Piano urbanistico esecutivo, ed altresì, secondo le modalità tecnico-costruttive del progetto esecutivo, da sottoporsi alle approvazioni degli Enti preposti di cui al precedente punto a) e, comunque, comprendente la linea di alimentazione, i punti luce ed il quadro di comando e tale da garantire un idoneo funzionamento e grado di illuminazione;

g) rete telefonica: realizzazione secondo il tracciato, indicato negli elaborati di progetto ed altresì, secondo le modalità tecnico-costruttive-funzionali del progetto esecutivo, da sottoporsi alle approvazioni previste degli Enti preposti di cui al precedente punto a) e, comunque, redatta in modo da garantire un'adeguata distribuzione del servizio.

La società si obbliga, inoltre, a realizzare a regola d'arte ed a sua esclusiva cura e spese, gli standard SS e PI secondo le seguenti modalità:

a) verde pubblico: realizzazione secondo lo schema negli elaborati di progetto da sottoporsi alle approvazioni previste;

b) parcheggi e spazi di sosta: realizzazione secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio, da sottoporsi alle approvazioni previste e, comunque, redatti in modo da assicurare l'agibilità, la sicurezza del traffico ed il deflusso delle acque meteoriche.

ART. 8

Per quanto riguarda le norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano occorre far riferimento, alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC, al nuovo Regolamento Edilizio e ai pareri degli Enti allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ----- del ----- di approvazione del PUA.

ART.9

Per quanto è previsto nella presente convenzione e suoi allegati, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, a carico della "ditta lottizzante", dovrà essere attuata sulla base di un progetto esecutivo approntato a cura e spese della "ditta lottizzante".

Il progetto esecutivo sarà sottoposto all'approvazione ed al controllo in corso d'opera da parte del Comune e del tecnico collaudatore e, per quanto occorre, dagli Enti di competenza.

La richiesta del permesso di costruire da parte della Ditta lottizzante per le opere di urbanizzazione potrà essere presentata al Comune dopo la sottoscrizione della presente convenzione. L'Amministrazione Comunale, si obbliga a rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come previsto dalla legge regionale 30 luglio 2013, n.15 e dalle norme di riferimento nazionali e regionali.

ART. 10

La "ditta lottizzante" si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a suo carico, entro il termine di anni 3 (tre) dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore.

In ipotesi di mancata esecuzione entro il termine massimo di anni 3 (tre) delle opere di cui sopra o di loro esecuzione in sostanziale difformità dalle prescrizioni dei progetti esecutivi, il Comune sarà autorizzato all'esecuzione in danno della "ditta lottizzante", previa diffida ad adempiere.

ART. 11

La "ditta lottizzante", in accordo col Settore IV e/o V che fornirà una tema di professionisti abilitati, individua e nomina, a proprie spese e prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, un tecnico abilitato quale collaudatore, in corso d'opera e finale, ai fini della verifica e della corretta esecuzione e controllo delle opere medesime durante l'intero corso di realizzazione.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro sei mesi dalla raccomandata della ditta lottizzante attestante l'ultimazione dei lavori.

ART. 12

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere collaudate positivamente. Ai fini del collaudo, la "ditta lottizzante", compiute le opere, ne darà comunicazione al Comune con lettera raccomandata, completa dei certificati di regolare esecuzione o di collaudo redatti dal tecnico collaudatore incaricato.

ART. 13

Il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati sarà subordinato alla completa esecuzione a regola d'arte ed a positivo collaudo delle opere di urbanizzazione, **funzionali ai fabbricati** stessi ed ai lotti su cui essi insistono, compresa espressamente la piena efficienza degli allacciamenti idrico e fognario, salva la necessità di soluzioni provvisorie, da adottarsi per motivi tecnici ed in accordo con il Comune, fino al completamento delle opere di urbanizzazione e salve le vigenti disposizioni in materia.

Il collaudo e le verifiche in corso d'opera saranno effettuati dal tecnico collaudatore incaricato e attestati attraverso idonee certificazioni.

ART. 14

La "ditta lottizzante" si obbliga a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 7 sino all'approvazione del relativo collaudo e relativa presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 15

La "ditta lottizzante" si obbliga ad iscrivere negli atti di eventuali trasferimenti del comprensorio e dei fabbricati su di esso realizzati e nelle relative note di trascrizione le seguenti clausole:

- a) l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella presente convenzione, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali;
- b) l'acquirente s'impegna ad inserire le clausole di cui al presente articolo nel contratto di ulteriore trasferimento del comprensorio e dei fabbricati su di esso realizzati, nonché ad inviare al Comune, per mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.

Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile.

La società si obbliga ad inviare al Comune copia della nota di trascrizione di ogni atto di trasferimento, entro novanta giorni dall'atto stesso.

ART.16

Prima della vendita a terzi dei lotti e dell'edificazione su di essi, la "ditta lottizzante" dovrà procedere sotto il controllo del Comune a delimitare in sito e mediante l'apposizione di segni inamovibili, i lotti, le strade, le aree ad uso pubblico e le aree a diversa destinazione.

ART. 17

Il Comune avrà il potere e l'obbligo di disciplinare, a norma di legge, la circolazione in tutte le aree e strade pubbliche o soggette a servitù di uso pubblico, del Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 18

A garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 7 e dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione e suoi allegati, la "ditta lottizzante" deve presentare, **prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione**, l'originale della fideiussione per un importo corrispondente al 150% del costo di realizzazione, desunto dal computo metrico estimativo allegato alla richiesta del permesso sopra citato, nonché fideiussione a garanzia della realizzazione dei parcheggi pubblici P1 nella misura di **mq. 1255,73** e del verde pubblico nella misura di **mq. 1,83**;

Tale garanzia viene accettata dal Comune come valida, sia per il contenuto sia per l'idoneità dei fideiussori.

Le parti danno atto che la garanzia conserverà la sua validità fino a quando, eseguite e collaudate tutte le opere dovute, il Comune non ne abbia autorizzato lo svincolo.

Il Comune avrà facoltà di richiedere ai fideiussori il pagamento a suo favore dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria ad eseguire, in via surrogatoria o come da art.10, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo.

I fideiussori sono obbligati a soddisfare l'obbligazione, effettuando, a semplice richiesta del Comune, il pagamento dell'importo occorrente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione non realizzate, entro i limiti dell'importo massimo garantito e ciò con esclusione espressa del beneficio di escussione.

La "ditta lottizzante" si obbliga a:

- a) integrare il valore della fideiussione rispetto all'attuale, a richiesta del Comune, qualora il valore si sia palesato insufficiente a coprire i costi delle opere da eseguire;
- b) reintegrare la fideiussione qualora venisse utilizzata in tutto o in parte dal Comune, a seguito dell'inadempimento della "ditta lottizzante" come sopra detto.

La fideiussione potrà essere sostituita totalmente o parzialmente, salvo dissenso motivato dal Comune, da fideiussioni di Enti pubblici che provvedessero a finanziare l'opera di che trattasi. In caso di sostituzione con titoli di Stato, gli interessi saranno a favore dei depositanti.

Gli eventuali titoli di Stato dovranno essere depositati presso Istituto Bancario riconosciuto, con l'espressa conferma di tutte le pattuizioni sopra esposte, relative alle fideiussioni, sia da parte dei depositanti che dell'Istituto depositario.

Il Comune si riserva la facoltà di autorizzare la riduzione dell'importo della fideiussione in rapporto ai collaudi, anche parziali, delle opere di urbanizzazione realizzate, quando queste risultano complete e non interferiscono con opere ancora da realizzare.

ART. 19

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli. A carico della "ditta lottizzante" saranno:

- le spese del presente atto ed altre conseguenti ed eventuali, con la richiesta da parte della "ditta lottizzante" delle agevolazioni fiscali in materia e in particolare di quelle previste dall'art. 1 della legge 28 giugno 1943 n.666 e dall'art. 1 della Tariffa parte prima allegato A al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro D.P.R. 131/86, nonché dal

D.L. del Capo Provvisorio dello Stato 29 maggio 1947 n.649, convertito nella legge 10 agosto 1950 n.784, in quanto applicabile;

- le spese, compresi gli oneri tributari, per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie e delle lettere di garanzia, indicate all'art.18;
- le spese di tutti gli atti di cessione gratuita, previsti dal presente atto ed altre conseguenti ed eventuali;
- le spese ed i compensi del tecnico collaudatore.

ART. 20

La presente convenzione è immediatamente vincolante per la "ditta lottizzante".

ART. 21

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti, in ordine alla interpretazione della presente convenzione, verrà demandata ad un collegio arbitrale composto da tre componenti, uno in rappresentanza di ciascuna parte ed il terzo con funzioni di Presidente, che sarà nominato dai due componenti o, qualora in disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Ferrara. Detto Collegio giudicherà in via rituale, secondo le norme da esso stesso fissate od, in mancanza, secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile.

ART. 22

Il termine per l'attuazione del piano scadrà al termine di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipulazione, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarlo, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

ART. 23

Le tipologie edilizie debbono rispondere a quanto previsto dalle leggi per il contenimento dei consumi energetici e dalla legge n. 46/90 e comunque dovranno avere tutte le caratteristiche della residenza permanente.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano in fogli-----, per pagine n. -----circa.