



# Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore  
Provincia di Ferrara

Determinazione  
n. **292**  
del **17-07-2018**

SETTORE Programmazione Territoriale

**OGGETTO:** Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato VILLAGGIO AVENTI - Ambito ANS2(9)-ANS3(5) a Portomaggiore in Via C. Aventi e Via Lombardia - Presa d'atto modifiche di carattere non sostanziale alle opere di urbanizzazione del 1° stralcio funzionale

**Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "VILLAGGIO AVENTI" - Ambito ANS2(9)-ANS3(5) a Portomaggiore in Via C. Aventi e Via Lombardia – Presa d'atto modifiche di carattere non sostanziale alle opere di urbanizzazione del 1° stralcio funzionale**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

**Premesso** che:

- con deliberazioni di C.C. n. 5 in data 18.02.2013 del Comune di Argenta, di C.C. n. 6 del 18.02.2013 del Comune di Ostellato e di C.C. n. 4 del 18.02.2013 del Comune di Portomaggiore, esecutive ai sensi di legge, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore ed approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
- che in data 3 aprile 2013, con atto del Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni, rep. n. 52 racc. n. 37, è stato sottoscritto, da parte dei tre Sindaci, l'Atto costitutivo della nuova Unione dei Comuni Valli e Delizie, in conformità allo Statuto, allegato all'Atto costitutivo stesso, ai sensi dell'art.32 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e della Legge Regionale n. 21 del 21.12.2012.
- successivamente è stata sottoscritta la Convenzione reg. n.4 in data 01.10.2013, tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore per il conferimento all'Unione Valli e Delizie della funzione relativa ai servizi di Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente, approvata con delibera di C.U. n. 13 del 30.09.2013.

**Richiamato** il decreto del Presidente dell'Unione n. 3 del 01.02.2018, con il quale ha nominato la dirigente a tempo indeterminato del Comune di Portomaggiore ing. Luisa Cesari, comandata parzialmente in Unione, della direzione del Settore PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE comprendente le funzioni di Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente, nonché del Servizio di prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro.

**Dato atto** che l'ing. Luisa Cesari:

- con precedente determinazione dirigenziale n. 83 del 14.03.2016 ha provveduto a definire l'articolazione del *Settore Programmazione Territoriale* in Servizi e Uffici, le linee funzionali dei Servizi, l'assegnazione del personale e l'individuazione dei responsabili di servizio e di procedimento;
- con determinazione n. 72 del 27.02.2018, la Geom. Claudia Benini, Istruttore Direttivo Cat. D4, è stata incaricata della Posizione Organizzativa dell'Unione denominata "*Responsabile del Servizio Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e Pianificazione*" senza soluzione di continuità rispetto all'incarico conferito con precedenti determinazioni n. 8 del 01.10.2013, n. 404 del 30.12.2014, n. 308 del 7.10.2015, n. 492 del 30.12.2015 e n. 312 del 22.07.2016, come rettificata con Determina n. 525 del 19.12.2017.

**Accertata** pertanto, la competenza della scrivente Dirigente all'assunzione del presente atto in materia urbanistica.

**Premesso** che:

- il comune di Portomaggiore ha approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010;
- il comune di Portomaggiore ha approvato altresì il 2° POC con delibera di Consiglio Unione n. 2 del 16.03.2017;
- l'articolo 5.3 comma 5 del vigente PSC, vincola l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica degli ambiti di riqualificazione alla loro programmazione in POC e alla successiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (**PUA**);
- l'art. 3.3 comma 1 delle Norme Generali di Attuazione del 2° POC prevedono che nei comparti per i quali, al momento dell'entrata in vigore del piano operativo, sia già stato

approvato il PUA, si attuano gli interventi edilizi ivi previsti, nel rispetto dei limiti, parametri dimensionali, relative modalità di misura e condizioni d'attuazione.

**Dato atto** che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 25.10.2011 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "VILLAGGIO AVENTI", relativo all'attuazione del primo stralcio dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(9)-ANS3(5), giusta Scheda Progetto n. 3 del 1° POC;
- la summenzionata delibera di G.C. 103/2011, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, ha assunto valore di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale si intende rilasciato dalla data di stipula dell'attinente Convenzione Urbanistica;
- con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 17.01.2012 è stato approvato il nuovo schema di Convenzione Urbanistica, in recepimento delle modifiche apportate dalla L.214/2011;
- in data 01.03.2012 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica di cui sopra tra il Comune di Portomaggiore e i sigg. Cesari Raffaele e Luetti Cinzia, atto Notaio Cacchi Dr. Sergio rep. 57891/25253, registrato a Ferrara il 08.03.2012 al n.1464 serie 1T e trascritto a Ferrara il 09.03.2012 al n.4364/3124;
- a seguito della comunicazione prot. n.4209 del 09.03.2012, il PUA in argomento è stato volturato alla Società ELLEGI srl, giusto atto di compravendita Notaio Cacchi Dr. Sergio, Rep. 57894/25255 del 01.03.2012
- con Determina Dirigenziale n. 109 del 15.03.2013 si è preso atto della variante non sostanziale al PUA, ai sensi dell'art. 7 della Convenzione Urbanistica sopraccitata, in quanto gli interventi previsti rivestivano carattere di modifica esecutiva di dettaglio delle opere in recepimento di prescrizioni di un ente erogatore (HERA), e pertanto non comportanti modifiche e/o integrazioni alla convenzione urbanistica stipulata.

**Dato atto altresì** che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 04.06.2013 è stata accolta l'istanza avanzata dalla Società ELLEGI srl, autorizzando la realizzazione a stralci funzionali del PUA denominato "VILLAGGIO AVENTI" come approvato con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 25.10.2011;
- in data 15.07.2013 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica di cui sopra tra il Comune di Portomaggiore e la ditta ELLEGI srl, atto Notaio Cacchi Dr. Sergio rep. 59119/26096, registrato a Ferrara il 18.07.2013 al n.4328 serie 1T e trascritto a Ferrara il 23.07.2013 al n.10541/7536.

**Visto** il verbale in data 29.01.2018 del sopralluogo presso il cantiere ove risultano in esecuzione le opere di urbanizzazione del PUA in argomento, effettuato congiuntamente dal settore Tecnico del comune di Portomaggiore e società attuatrice ELLEGI srl.

**Dato atto** che il verbale sopraccitato verifica lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e la loro corrispondenza ai progetti esecutivi parte integrante del 1° stralcio funzionale, rilevando comunque le seguenti modifiche di carattere non sostanziale da porre in campo in fase di esecuzione:

- vista l'entrata del sistema di raccolta rifiuti porta a porta, *l'isola ecologica* risulta superflua ed è quindi possibile non realizzarla recuperando la superficie ad altri usi;
- vista la conversione del parco plafoniere della rete di illuminazione pubblica del comune di Portomaggiore da "*Vapori di Sodio*" a "*Led*", risulta necessario così sostituire le plafoniere di progetto:
  - modello lampioni a funghetto per le aree verdi della lottizzazione  
Fivep KALOS testapalo 01KA4B0000CHM3 Roto
  - modello lampioni per la rete stradale  
Fivep KALOS testapalo 01KI1C8006AWHM3

- sostituzione con altre essenze della prevista piantumazione di pioppi bianchi, che possono ingenerare problematiche a causa della produzione primaverile di pappi cotonosi, meglio conosciuti come "piumini dei pioppi".

**Visto altresì** il percorso istruttorio concordato nel verbale di sopralluogo fra il comune di Portomaggiore e la Ditta ELLEGI srl, al fine del recepimento delle modifiche non sostanziali richieste dal Servizio Tecnico comunale come meglio sopra elencate:

- trasmissione del verbale da parte del comune di Portomaggiore all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, a cui è stata demandata la funzione della Pianificazione urbanistica;
- entro 90 giorni dalla data del verbale, inoltro all'Unione dei Comuni Valli e Delizie da parte della ditta ELLEGI srl delle tavole grafiche e degli elaborati di progetto che recepiscono le modifiche sopra descritte, e che andranno a sostituire quelle approvate con delibera di CC n. 46 del 04.06.2013, senza che questo costituisca variante al PUA;
- con successiva Determina Dirigenziale, l'Unione dei Comuni Valli e Delizie prenderà atto delle modifiche apportate ai sensi e con gli effetti dell'art.7 della convenzione urbanistica siglata in data 15.07.2013, giusto atto notaio Cacchi Sergio Rep. n. 59119, senza che questo costituisca variante al PUA.

**Vista** la nota prot. 5591 del 08.03.2018 con cui il Settore Tecnico del comune di Portomaggiore trasmette il verbale di sopralluogo all'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

**Vista** la seguente documentazione inoltrata dalla Società ELLEGI in data 10.05.2018 prot. n.11265 ed in data 26.06.2018 prot. 15955, che recepisce le prescrizioni del Settore Tecnico del comune di Portomaggiore, dando atto che il ritardo rispetto ai 90 giorni concordati per l'inoltro, è dovuto ad un percorso condiviso con il Settore Tecnico per la definizione delle tavole esecutive:

- Tav. **1** primo stralcio - Planimetria - Stato di progetto
- Tav. **2** primo stralcio - Planimetria - TELECOM/AREA
- Tav. **3** primo stralcio - Planimetria - ENEL
- Tav. **4** primo stralcio - Planimetria - Rete metano ATR GAS
- Tav. **5A** - Planimetria Impianto di Pubblica Illuminazione
- Tav. **12** - Planimetria del verde pubblico con specifiche
- Tav. **13** - Planimetria viabilità di progetto - L.13/89.

**Richiamata** la convenzione urbanistica stipulata tra il soggetto esecutore ed il comune di Portomaggiore in data 15.07.2013 (atto notaio Cacchi Sergio Rep. n. 59119 del 15.07.2013), nello specifico gli artt. 6 e 7, che obbligano il Promotore ad:

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

**Preso atto** della documentazione inoltrata e ritenuto che la stessa ricade nella fattispecie di variante non sostanziale al PUA di cui al summenzionato art. 7 della Convenzione Urbanistica, in quanto le opere in essa richiamate rivestono carattere di modifica esecutiva di dettaglio in recepimento di prescrizioni del Settore Tecnico Comunale.

**Verificata** la nuova quantificazione delle dotazioni territoriali a seguito delle modifiche apportate, consistenti nell'aumento della superficie dei parcheggi P1 dovuto all'eliminazione dell'isola ecologica:

<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>Dati 1° stralcio</b>	<b>Dati modificati</b>
<b>ST<sub>PRO</sub></b> - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	14.261	14.261
<b>ST<sub>PRO-VINC</sub></b> - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	---	---
<b>ST<sub>PER</sub></b> - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)	17.800	17.800

<b>SC<sub>MAX PRO</sub></b> – Capacità insediativa massima rapportata all'area d'intervento (mq.)	3.465	3.465
<b>DE<sub>PRO</sub></b> - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,20	0,20
<b>DE<sub>VINC</sub></b> - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	---	---
<b>DE<sub>PER</sub></b> - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,12	0,12
<b>SC<sub>PRE</sub></b> - Superficie complessiva preesistente (mq.)	---	---
<b>SC<sub>PRO</sub></b> - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	2.588	2.588
<b>SC<sub>PRO-VINC</sub></b> - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	---	---
<b>SC<sub>PER</sub></b> - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	564	564
<b>SC<sub>TOT</sub></b> - Capacità insediativa totale di progetto = SC <sub>PRE</sub> + SC <sub>PRO</sub> + SC <sub>PRO-VINC</sub> + SC <sub>PER</sub> (mq.)	<b>3.152</b>	<b>3.152</b>
<b>UF<sub>PRO</sub></b> - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,42	0,42
<b>SF<sub>PRO</sub></b> - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	7.504	7.504
<b>P1</b> - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.)	742	935
<b>U</b> - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.)	1.600	1.600
<b>STR</b> - Superficie della viabilità di progetto (mq.)	3.668	3.446
<b>U2</b> - Ulteriori aree da cedere - <b>dotazioni ambientali</b> = (ST <sub>PRO</sub> + ST <sub>PRO-VINC</sub> ) - (SF <sub>PRO</sub> + P1 + U + STR) (mq.)	747	747
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>		
<b>H<sub>MAX</sub></b> – Altezza massima	7.50	
<b>SP<sub>MIN</sub></b> - Superficie permeabile minima	20 % della SF	
Distanza minima dalle strade di lottizzazione	5,00	
Distanza minima tra gli edifici	H <sub>MAX</sub> con minimo 10,00 m.	
Distanza minima dai confini	5,00	

**Visti** i dettami della Scheda Progetto n. 3 del 1° POC per il comparto in esame ed il parere istruttorio favorevole in data 06.07.2018 del geom. Gabriella Romagnoli, Responsabile del Servizio *Urbanistica-Pianificazione-Cartografia*, in cui si tiene conto delle integrazioni richieste e della documentazione prodotta.

**Ritenuto** pertanto di poter autorizzare la variante non sostanziale in argomento per le motivazioni sopra espresse.

**Vista** la delibera Consiglio Unione n. 1 del 20.03.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2018 – 2020 ai sensi dell'art. 170, c. 1 del D.Lgs. n. 267/2000 ed i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche ed integrazioni.

**Vista** la delibera Consiglio Unione n. 2 del 20.03.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2018 – 2020 e relativi allegati ed i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche ed integrazioni.

**Vista** la delibera Giunta Unione n. 18 del 09.04.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, avente ad oggetto "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione/Piano della Performance dell'Unione Valli e Delizie triennio 2018-2020." ed i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche ed integrazioni.

**Preso atto** degli esiti dell'istruttoria condotta dal Responsabile del Procedimento Gabriella Geom. Romagnoli, che attesta in merito all'istruttoria:

- di avere rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e della normativa specifica;
- di avere verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi;
- di essersi attenuto alle Misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche previste nel piano Triennale di Prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente.

**Visto** il vigente regolamento di contabilità dell'Unione Valli e Delizie.

**Dato atto** che sottoscrivendo la presente Determinazione, il Dirigente ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti degli articoli 147 comma 1 e 147-bis del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

**Dato atto** altresì che la presente determinazione non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non produce alcun effetto né diretto né indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147 comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

## **DETERMINA**

per i motivi espressi in premessa e che integralmente si richiamano:

- di **prendere atto** della variante non sostanziale al 1° stralcio funzionale del PUA denominato "VILLAGGIO AVENTI" di cui all'Ambito ANS2(9)-ANS3(5) a Portomaggiore, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 04.06.2013 ed efficace dal 15.07.2013 a seguito della stipula della Convenzione Urbanistica atto Notaio Cacchi Dr. Sergio rep. 10541/7536;
- di **dare atto** che la stessa variante ricade nella fattispecie di variante non sostanziale al PUA, di cui all'art. 7 della Convenzione Urbanistica sopraccitata, in quanto riveste carattere di modifica esecutiva di dettaglio delle opere in recepimento di prescrizioni del Settore Tecnico del comune di Portomaggiore;
- di **dare atto** che la variante non sostanziale al PUA in argomento, risulta costituita dai seguenti elaborati posti agli atti del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione in forma cartacea e digitale, e che, pur non essendo allegati al presente documento, ne formano parte integrante e sostanziale:
  - Tav. **1** primo stralcio - Planimetria - Stato di progetto
  - Tav. **2** primo stralcio - Planimetria - TELECOM/AREA
  - Tav. **3** primo stralcio - Planimetria - ENEL
  - Tav. **4** primo stralcio - Planimetria - Rete metano ATR GAS
  - Tav. **5A** - Planimetria Impianto di Pubblica Illuminazione
  - Tav. **12** - Planimetria del verde pubblico con specifiche
  - Tav. **13** - Planimetria viabilità di progetto - L.13/89.
- di **dare atto altresì** che il 1° stralcio funzionale del Piano Urbanistico Attuativo denominato "VILLAGGIO AVENTI", a firma dell'Arch. Stefania Fabbri e dell'Ing. Marco Baglioni, sarà costituito dagli elaborati sotto elencati a seguito della sostituzione di quelli approvati con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 04.06.2013, posti agli atti del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione in forma cartacea e digitale:
  - Tav. **1** primo stralcio - Planimetria - Stato di progetto (*sostituita per modifiche non sostanziali - Prot. 15955/2018*)
  - Tav. **2** primo stralcio - Planimetria - TELECOM/AREA (*sostituita per modifiche non sostanziali - Prot. 15955/2018*)
  - Tav. **3** primo stralcio - Planimetria - ENEL (*sostituita per modifiche non sostanziali - Prot. 15955/2018*)
  - Tav. **4** primo stralcio - Planimetria - Rete metano ATR GAS (*sostituita per modifiche non sostanziali - Prot. 15955/2018*)
  - Progetto Impianto di Pubblica Illuminazione - Primo stralcio:
    - Tav. **5A** - Planimetria Impianto di Pubblica Illuminazione (*sostituita per modifiche non sostanziali - Prot. 15955/2018*)
    - Tav. **5B** - Schema quadro elettrico generale
    - Tav. **5C** - Relazione tecnica e calcoli dimensionali
    - Tav. **5D** - Particolari costruttivi e schede tecniche
    - Tav. **5E** - Capitolato Speciale d'Appalto
    - Tav. **5F** - Computo Metrico
  - Progetto rete scolante - Primo stralcio:
    - Tav. **6** - Rete scolante - Relazione tecnica rete scolante
    - Tav. **7** - Rete scolante - Planimetria quotata acque bianche
    - Tav. **8** - Rete scolante - Planimetria acque nere
    - Tav. **9** - Rete scolante - Profili acque bianche
    - Tav. **10** - Rete scolante - Profili acque nere
    - Tav. **11** - Rete scolante - Particolari costruttivi

- Tav. **12** - Planimetria del verde pubblico con specifiche (*sostituita per modifiche non sostanziali - Prot. 15955/2018*)
  - Tav. **13** - Planimetria viabilità di progetto - L.13/89 (*sostituita per modifiche non sostanziali - Prot. 15955/2018*)
  - Tav. **14** primo stralcio - Planimetria - Rete acquedotto
  - Relazione tecnica di progetto
  - Norme tecniche di Attuazione
  - Computo metrico estimativo
  - Bozza di Convenzione
  - Pareri Enti Gestori.
- di **disporre** affinché si provveda ai sottoelencati adempimenti consequenziali:
- deposito per la libera consultazione presso il Settore Programmazione Territoriale di copia integrale del 1° stralcio del PUA come variato, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e smi;
  - pubblicazione della documentazione sul sito istituzionale ai sensi dell'art. 4 comma 7 della LR 15/2013 e smi;
- di **dare atto** che la presente determinazione non ha rilevanza ai fini contabili.
- di **disporre** la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, ai sensi della vigente normativa in tema di trasparenza e di pubblicità.

Firmato digitalmente  
*Il dirigente del Settore  
Programmazione Territoriale*  
**Ing. Luisa Cesari**

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

