



## **DETERMINAZIONE**

**Determ. n. 2216 del 05/12/2023**

**Oggetto: COMUNE DI COMACCHIO - PUA DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "LE VIGNE" P.E. N. 1367/2021 IN LOC. SAN GIUSEPPE, RICHIEDENTE BETA IMMOBILIARE S.R.L. CONFERENZA DI SERVIZI ART. 14-BIS L. 241/90. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ART. 18, L.R. 9/2008 ART. 1, CO. 4) E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON RISCHIO SISMICO (L.R. 19/2008, ART. 5). ANNULLAMENTO DELLA PRECEDENTE DETERMINAZIONE N. 2187 DEL 01.12.2023 E ADOZIONE DI NUOVO ATTO SOSTITUTIVO DEL PRECEDENTE..**

### **IL DIRIGENTE**

**Visto** il Decreto del Presidente n. 129 del 29.07.2022 con il quale è stato affidato l'incarico dirigenziale della struttura denominata "Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità" all'ing. Luca Capozzi, a far data dal 01.08.2022 fino al 31.07.2025;

#### **Richiamati:**

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii.;
- la previgente L.R. 24 marzo 2000, n. 20, recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii., in quanto applicabile in virtù di quanto disposto dall'art. 79 L.R. 24/2017;
- la previgente L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, recante "Tutela ed uso del territorio", in quanto in vigore in virtù dell'art. 41 L.R. 20/2000;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- la L.R. 30 luglio 2015, n. 13, recante "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni", modificata dalla L.R. 21 ottobre 2015, n. 17 e dalla L.R. 29 dicembre 2015, n. 22;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;
- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152";
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante "Norme per la riduzione del rischio sismico";

- la L.R. 9 maggio 2001, n. 15, recante “Disposizioni in materia di inquinamento acustico”, e ss.mm.ii;

#### **Richiamate altresì:**

- la D.G.R. n. 2053 del 09.10.2001 recante “Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante "Disposizione in materia di inquinamento acustico";
- la D.G.R. 22 novembre 2021, n. 1956, recante “Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii., in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio, previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R. 24 del 2017”;

**Premesso** che, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, nel corso del periodo transitorio, è data facoltà ai Comuni di dare attuazione a parte delle previsioni dei piani vigenti, a condizione che:

- la stipula della convenzione urbanistica avvenga entro il termine perentorio del 31.12.2023;
- la citata convenzione preveda termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi;

**Constatato** che, in riferimento allo stato della pianificazione, il Comune di Comacchio:

- è dotato di Piano Regolatore Generale – Variante Generale adottata con D.C.C. n. 139 del 24.09.1997 e approvata con D.C.C. n. 27 del 08.04.2002;
- è dotato di Regolamento Edilizio, approvato con D.C.C. n. 77 del **11.08.2004** e successive varianti;
- ha avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi degli artt. 14 e 32 della L.R. 20/2000, concludendo la Conferenza di Pianificazione in data **26.05.2015**, senza tuttavia addivenire all'adozione di tale strumento urbanistico;
- ha intrapreso il percorso di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), di cui alla LR 24/2017, sottoscrivendo in data **07.03.2019** il protocollo di intesa, con Regione Emilia-Romagna e Provincia di Ferrara, per attivare forme di collaborazione finalizzate all'approvazione del piano.  
Alla Consultazione sul documento preliminare di PUG, svolta ai sensi dell'art. 44 della medesima legge e conclusasi il **25.06.2021**, non ha fatto seguito l'assunzione della proposta di Piano Urbanistico Generale;
- il Comune ha provveduto altresì ad aggiornare il proprio PRG con diverse varianti tra le quali, da ultimo:
  - l'*"Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 in attuazione dell'accordo territoriale "Progetto speciale partnership pubblico/privato per la rigenerazione turistica e ambientale della costa"* approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 113 del **24.10.2018**, in corso di attuazione;
  - la variante specifica al PRG vigente (art. 15 co. 4 L.R. 47/78) per il *recepimento delle varianti al PTPR, PTCP, Piani territoriali del Parco del Delta del PO*, adottata con DCC n. 78 del **26.11.2019**, finalizzata a rinnovare ed adeguare la strumentazione urbanistica e territoriale per una “attuazione sostenibile” delle previsioni non ancora

attuate del PRG, trasmessa a questa Provincia in data 17.01.2020, agli atti con PG n. 1328/2020;

**Vista** la documentazione tecnico-amministrativa relativa al PUA di iniziativa privata denominato “Le Vigne”, in loc. San Giuseppe, proposto da Beta Immobiliare s.r.l., dalla quale emerge che:

- il Comune di Comacchio, con nota del 30.05.2023, agli atti con prot. prov.le n. 16546/2023, ha indetto la Conferenza di Servizi semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell’art. 14 bis della L. 241/90, per l’approvazione del PUA;
- il piano in progetto è attuativo del P.R.G. vigente, come risulta nella Relazione di conformità urbanistica del Comune, assunta agli atti con PG n. 20911 del 29.06.2023;
- il PUA di cui sopra è sottoposto a Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- l’autorità competente ad effettuare la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. e ad assumere il provvedimento di Verifica è la Provincia di Ferrara, ai sensi dell’art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008;
- in applicazione della L.R. 30 luglio 2015, n.13 “Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni”, ArpaE – SAC svolge l’attività istruttoria in materia di VAS-Valsat per conto della Provincia; conseguentemente la Provincia esercita le funzioni in materia di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), previa istruttoria di Arpae-SAC;

**Preso atto**, altresì, che:

- nell’ambito del procedimento, svolto mediante Conferenza di Servizi, sono stati espressamente invitati ad intervenire e ad esprimere parere i seguenti Enti:
  - ARPAE - Servizi Autorizzazioni e Concessioni e Servizi Territoriali;
  - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Ferrara;
  - Azienda USL di Ferrara – Dipartimento di Sanità Pubblica;
  - Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara;
  - Provincia di Ferrara;
  - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
  - Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Delta del PO;
  - Enel s.p.a. distribuzione territoriale;
  - Terna s.p.a.;
  - Hera s.p.a.;
  - Delta Web s.p.a.;
  - Tim s.p.a.;
  - e-distribuzione s.p.a.;
  - CADF s.p.a.;
  - Enel produzione s.p.a.;
  - Telecom Italia s.p.a.;

- Snam Rete Gas s.p.a. – distretto di Bologna;
- Edison DG s.p.a.;
- Inrete distribuzione energia s.p.a.;
- Soelia s.p.a.;
- alla indizione della Conferenza di Servizi (30.05.2023), il Comune di Comacchio ha messo a disposizione la documentazione relativa al PUA al link [http://195.62.166.220/comacchio/files/ISTANZA\\_COMPLETA\\_PUA\\_LE\\_VIGNE.zip](http://195.62.166.220/comacchio/files/ISTANZA_COMPLETA_PUA_LE_VIGNE.zip)
- in data 14.06.2023, questa Provincia ha richiesto integrazioni (PG n. 18583/2023), comunicando la necessità di ricevere:
  - l'integrazione del Rapporto preliminare ambientale con la trattazione puntuale della sostenibilità del progetto in relazione alla capacità del depuratore di Comacchio specificando che, comunque, dovrà essere reso coerente con i contenuti della relazione di conformità urbanistica predisposta dal Comune;
  - l'integrazione della relazione geologica geotecnica con prove geognostiche, condotte ai sensi della DGR n. 476 del 12.04.2021, al fine del rilascio del parere di cui all' art. 5, L.R. n. 19/2008;
- con le note PG n. 19929 del 22.06.2023 e PG n. 20180 del 23.06.2023, il Comune di Comacchio ha trasmesso al proponente le richieste di integrazioni formulate dagli Enti convocati e, contestualmente, ha comunicato che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- con nota del 14.09.2023, agli atti con PG n. 28788/2023, il Comune ha trasmesso a questa Provincia i pareri degli Enti competenti in materia ambientale ricevuti ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS (CADF);
- con le note PG n. 28790 del 14.09.2023 e PG n. 30838 del 02.10.2023, il Comune di Comacchio ha trasmesso le integrazioni predisposte dal proponente a seguito delle richieste di integrazioni formulate dagli Enti;
- in data 03.10.2023, con nota PG n. 30993/2023, questa Provincia ha precisato che:
  - le integrazioni presentate dal proponente rispondono alle richieste formulate;
  - per gli aspetti relativi al rischio idraulico, il Comune, nell'ambito delle sue competenze, dovrà valutare l'adeguatezza dei contenuti della documentazione predisposta ai sensi della DGR 1300/2016;
  - richiamando quanto già evidenziato nella richiesta di integrazioni, l'espressione della Provincia in materia di Valutazione ambientale potrà avvenire solo a seguito dell'acquisizione di tutti i pareri definitivi degli Enti competenti in materia ambientale convocati nella Conferenza di Servizi ovvero acquisiti tramite silenzio accoglimento e/o devolutivo;
- in data 19.10.2023, con PG n. 32968/2023, il Comune ha trasmesso al proponente le richieste di chiarimenti formulate dagli Enti convocati a seguito delle integrazioni presentate;
- in data 23.10.2023, con nota PG n. 33427/2023, questa Provincia ha trasmesso una comunicazione a tutti i Comuni e Unioni avente ad oggetto *“Trasmissione alla Provincia di Ferrara di piani attuativi degli strumenti urbanistici comunali, in virtù del regime transitorio della L.R. 24/2017 e s.m.i., ai fini dell'espressione del parere di competenza. Comunicazione”* ove viene precisato che l'Ente, dato il cospicuo numero di procedimenti tutt'ora in corso e il termine perentorio fissato dalla legge per il loro convenzionamento, *non potrà garantire l'espressione dei pareri di competenza qualora la documentazione necessaria per le valutazioni (documentazione di piano completa, pareri degli Enti competenti in materia*

*ambientale ed eventuali osservazioni pervenute a seguito del deposito/pubblicazione) non pervenga con un congruo anticipo tale da contemplare tempi ragionevoli per l'istruttoria e le valutazioni previste dalle norme;*

- con nota del 27.10.2023, PG n. 34015/2023, sono state rese disponibili le integrazioni predisposte dal proponente (sostanzialmente inerenti la valutazione di clima acustico) e, contestualmente, è stato richiesto ad Arpae di esprimere il parere acustico di competenza;
- infine, con nota del 14.11.2023, agli atti con PG 35942/2023, il Comune di Comacchio ha trasmesso tutti i pareri definitivi degli Enti competenti in materia ambientale ricevuti ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS e ha reso disponibili al link <https://comacchio.pluridoc.it/rest/docs/download/31524/175/Y/Y> gli elaborati del PUA in oggetto, coordinati rispetto alle diverse integrazioni e modifiche intervenute;
- a seguito della pubblicazione della documentazione allegata all'istanza sul sito web del Comune di Comacchio (per 60 gg, a decorrere dal 30.05.2023) non sono pervenute osservazioni;

**Visti** i pareri espressi, in via definitiva, dagli Enti competenti in materia ambientale nell'ambito della Conferenza di Servizi:

- AUSL - parere FAVOREVOLE (09.10.2023);
- Arpae-SSA parere FAVOREVOLE con raccomandazione sulla valutazione di clima acustico (10.11.2023);
- Arpae-SSA parere FAVOREVOLE con osservazioni (13.09.2023);
- CADF - parere FAVOREVOLE con prescrizioni (19.10.2023);
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara - parere FAVOREVOLE (PG n. 16724 del 29.08.2023) con condizioni ove si rimanda, per le valutazioni inerenti l'invarianza idraulica, al parere dell'Ente gestore del sistema fognario;
- Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Delta del PO - parere di conformità FAVOREVOLE (19.10.2023) con prescrizioni inerenti il progetto del verde (partic. specie arboree e arbustive da mettere a dimora e mantenimento del vigneto esistente), il divieto di convogliare acqua nelle zone B.DUN a est del comparto e l'applicazione di soluzioni sostenibili per la progettazione degli edifici;
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara – parere FAVOREVOLE (17.10.2023) con indicazioni inerenti la successiva autorizzazione paesaggistica;
- TIM s.p.a – parere FAVOREVOLE con indicazioni (24.10.2023);
- EDISON NEXT s.p.a. - parere FAVOREVOLE con prescrizioni (16.10.2023);

**Viste**, inoltre, le ulteriori valutazioni inerenti al rischio idraulico, formulate dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile di Ferrara, nell'ambito della proposta di parere art. 5 LR 19/2008 resa a questa Provincia e acquisita con PG n. 29408/2023 (allegato B al presente atto), ove è riportato che:

*“(…) dalla consultazione delle mappe di pericolosità del Piano di gestione rischio alluvioni, si è appurato che l'area oggetto di studio potrebbe essere interessata da allagamenti in caso di “Alluvioni rare L-P1” del Distretto Po, di “Alluvioni poco frequenti M\_P2” da Reticolo secondario di pianura.  
A seguito di quanto sopra riportato, per gli aspetti relativi al rischio idraulico, si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia.”*

**Considerato**, in riferimento alla pianificazione provinciale, che le aree interessate dal PUA sono comprese all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 9, denominata "delle Dune", secondo l'art. 8 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), e ricadono nei seguenti sistemi, zone ed elementi disciplinati dal Piano:

- sistema costiero (art. 12) corrispondente all'insieme delle aree, naturali o interessate da fenomeni antropici, collocate a est della prima linea di costa documentabile in epoca storica;
- zone di interesse paesaggistico-ambientale (art. 19) per le quali, "*(...) gli strumenti di pianificazione generale comunali od intercomunali possono individuare ulteriori aree di espansione dei centri abitati o delle zone produttive solamente ove si dimostri l'esistenza o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti*";
- dune di rilevanza storico documentale e paesistica (art. 20) per le quali, "*(...) sono vietate movimentazioni di terreno, per qualsiasi fine eseguite, che portino alla modifica delle curve del sistema dunoso rilevabile sul piano di campagna*" (co. 7);
- parchi regionali e sistema delle aree protette (art. 27), in quanto ricadente nel Parco del Delta del Po. Tali aree, nella loro specificità, costituiscono parti integranti e strutturanti della Rete Ecologica Provinciale (REP), nonché delle reti ecologiche locali, e partecipano alle indicazioni progettuali del PTCP (co. 2), conseguentemente, per la loro attuazione, si rimanda agli obiettivi previsti dal piano provinciale per la Rete Ecologica (artt. 27 ter e seguenti);
- zone di protezione dall'inquinamento luminoso (art. 30 bis);

**Precisato**, che il PTCP vigente, approvato con DGR n. 20/1997, è stato aggiornato successivamente all'approvazione del PRG del comune di Comacchio e che, tra le modifiche introdotte, è utile ricordare quelle riconducibili a:

- la variante inerente alla Rete Ecologica, approvata con DCP n. 140/2008;
- la variante di adeguamento alla LR 20/2000 e alle modifiche intercorse al PTPR, approvata con DCP n. 34/2018;

**Considerato** altresì che, nell'ambito della Relazione di conformità urbanistica (PG n. 20911 del 29.06.2023), il Comune di Comacchio dichiara che "*il piano non presenta contenuti di variante alla pianificazione comunale*", che le aree del comparto ricadono nel Parco del Delta del Po – Stazione Comacchio Centro Storico (parte in zona *AC.AGR.a* e parte in zona *B.DUN.a*) e che, pertanto, sono soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, co. 1, lett. f) del D.Lgs. 42/2004;

**Considerato**, infine, che:

in generale

- lo strumento viene configurato dal Comune quale PUA attuativo del PRG, rientrante nelle condizioni poste dal regime transitorio di cui alla LR 24/2017. Contempla la realizzazione di 24 unità abitative ed interessa una superficie territoriale di 2,3 ha (come dichiarato nel Rapporto Preliminare Ambientale integrato);
- rispetto al quadro normativo e programmatico attuale e alle strategie riconosciute al livello europeo, nazionale e regionale, il PUA in oggetto rappresenta evidentemente il frutto di previsioni contemplate in uno strumento datato, finalizzato al governo della fase di sviluppo urbano e territoriale caratterizzato dall'espansione urbana e insediativa, non più all'altezza delle problematiche ambientali e di sicurezza territoriale emerse negli ultimi decenni (il

PRG riflette un Quadro Conoscitivo e una strategia sull'urbanizzazione e sul consumo di suolo degli anni '90);

- lo stesso Comune aveva già riconosciuto, nella variante specifica adottata con DCC n. 78/2019, l'esigenza di promuovere una attuazione sostenibile delle previsioni dei piani non ancora attuate per motivazioni condivisibili e che pare utile richiamare:
  - *il territorio comacchiese, ricco di emergenze naturalistiche ed ambientali di pregio assoluto, è stato soggetto per molti anni a forte pressione edilizia ed è risultato estremamente vulnerabile ai fenomeni di sviluppo antropico, inoltre, nell'ultimo decennio, si è rivelato estremamente vulnerabile anche sotto l'aspetto idrogeologico;*
  - *i cambiamenti climatici ed un sistema infrastrutturale ormai insufficiente hanno contribuito ad accrescere il livello di vulnerabilità del territorio lagunare;*
  - *si ritiene necessario introdurre strumenti di gestione integrata del territorio come manifestato dalla Regione Emilia Romagna con l'approvazione, nell'anno 2005, delle linee guida per la Gestione Integrata delle Zone Costiere ("GIZC");*
  - *la variante specifica nasce dalla piena condivisione dei principi enunciati dalle linee guida del GIZC e dall'esigenza di dare attuazione agli stessi per taluni aspetti di particolare rilevanza;*
  - *il processo insediativo soprattutto nelle zone del litorale ha avuto uno sviluppo estremamente rapido non consentendo al sistema infrastrutturale per lo smaltimento delle acque meteoriche di adeguarsi e raggiungere nello stesso tempo una configurazione adeguata e sufficiente;*
  - *le previsioni del PRG sono state rispettate ed attuate senza che vi fosse stata una attenta valutazione sulla sostenibilità ambientale;*
- l'adeguamento della pianificazione, avviata dal Comune già in vigore della LR 20/2000 e, da ultimo, con l'entrata in vigore della LR 24/2017, non ha ancora condotto alla formazione di un nuovo piano che avrebbe dovuto contemplare obiettivi e azioni all'altezza delle complesse sfide poste dai cambiamenti climatici.

Lo stato della pianificazione comunale e l'attuazione del vecchio PRG rischia di vanificare azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi introdotti dalla LR 24/2017 (accolti peraltro nel documento preliminare di piano del PUG).

Si consideri in proposito che il PUA in esame, insieme ad altri sette strumenti analoghi in corso di approvazione nell'ambito del regime transitorio della legge regionale, benché non direttamente connessi tra loro, porteranno ad un consumo di suolo pari a ca. 25 ha per espansioni residenziali (circa 645 unità abitative), in un contesto dove il processo insediativo, soprattutto nelle zone del litorale, ha avuto uno sviluppo estremamente rapido non consentendo al sistema infrastrutturale di adeguarsi alle nuove esigenze per garantire la necessaria sicurezza e migliorare la qualità ambientale degli insediamenti.

Alla luce di quanto sopra, nel rilevare l'urgenza di concludere il percorso volto all'approvazione del nuovo piano urbanistico secondo quanto richiesto dalla LR 24/2017, si raccomanda di orientare puntualmente la progettazione dei nuovi insediamenti facendo riferimento, in termini di criticità ambientali e territoriali, agli approfondimenti contenuti nel documento di cui al Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) del PUG in formazione che, pur non avendo valore cogente, possono orientare più opportunamente le valutazioni di competenza del Comune;

in particolare:

- l'area interessata dal PUA si caratterizza per essere inserita in un contesto di paesaggio agricolo a vigneto (che il masterplan intende rispettare e valorizzare) con presenza di alberature in fregio alla strada v. Lido di Pomposa: tale area è identificata quale bene

paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. f) del D.Lgs 42/2004; ne consegue che dovrà essere rilasciata l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del medesimo decreto legislativo, in coerenza con i contenuti del PTCP vigente;

- fatti salvi gli adempimenti amministrativi connessi al vincolo paesaggistico sopra richiamato, anche in virtù di quanto emerso nei pareri della Soprintendenza e del Parco del Delta del PO, si rileva la necessità articolare le formazioni vegetali di progetto al fine di migliorare la qualità ambientale dell'insediamento e di potenziare la funzione di connettività ecologica (vista anche la prossimità al sito Rete Natura 2000).  
Tenendo conto che nell'area di costa, dal Lido delle Nazioni al Lido di Spina, la rete ecologica risulta estremamente frammentata a causa della barriera continua di abitati e insediamenti turistici, si invita a puntare sul potenziamento delle aree boscate/alberate perseguendo la de-frammentazione e l'integrazione della biodiversità in linea con le disposizioni del PTCP per la rete ecologica e per le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- come evidenziato nel Rapporto Preliminare Ambientale, l'area di progetto dista, nel punto più prossimo, circa 200 m dal sito ZSC-ZPS IT4060012 "Dune di San Giuseppe". In virtù di tale prossimità, il proponente rileva la necessità di adottare misure atte a contenere il disturbo durante la fase di cantiere: valuti il Comune l'opportunità di acquisire la Valutazione di Incidenza;
- in riferimento all'idoneità delle dotazioni infrastrutturali fognario-depurative si rileva che l'ampliamento del depuratore di Comacchio (per cui sono in corso le procedure per l'affidamento dei lavori) risulta condizione necessaria all'attuazione dell'intervento in progetto, come evidenziato dal proponente nel Rapporto Preliminare Ambientale e così come prescritto da questa Provincia in sede di approvazione del PRG;
- gli Enti competenti in materia ambientale si sono espressi favorevolmente con condizioni e prescrizioni;
- in linea con quanto previsto dall'art. 4, co. 5, della L.R. 24/2017 (*La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di **assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi***), a garanzia della certezza delle condizioni attuative nonché dei tempi richiesti per la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi, si ritiene necessario che:
  - il piano sia conformato alle condizioni e prescrizioni degli Enti convocati nella Conferenza di Servizi prima dell'approvazione e del convenzionamento;
  - la convenzione urbanistica preveda la clausola di decadenza nel caso del mancato rispetto, da parte del soggetto attuatore, dei termini previsti dal cronoprogramma (in riferimento all'avvio e alla conclusione di tutti i lavori) e l'impossibilità di prorogare i titoli edilizi connessi all'attuazione del PUA;
  - la capacità economico-finanziaria del soggetto attuatore sia adeguata alle caratteristiche dell'intervento;
  - alla stipula della convenzione il soggetto attuatore presti le necessarie garanzie fidejussorie, non più differibili ai titoli edilizi;
- relativamente alla coerenza con la pianificazione di rango provinciale, in linea generale non si ravvisano elementi di contrasto con le prescrizioni del PTCP, a condizione che sia verificato il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti, come da disposizione dell'art. 19, co. 7, del piano provinciale.  
Va inoltre evidenziato che la coerenza con la pianificazione provinciale è condizionata al rispetto di quanto prescritto dall'art. 20, co. 7, delle norme di Piano, per la presenza del sistema morfologico-documentale costituito dalle dune costiere;

- l'istruttoria in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, formulata da Arpaе-SAC di Ferrara, propone l'esclusione del piano dal procedimento di VAS;

**Dato atto** che la Provincia, nell'ambito delle proprie competenze, si esprime sullo strumento in oggetto ai sensi:

- dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e D.Lgs. 152/2006 (Verifica di Assoggettabilità a VAS);
- dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (Valutazione di compatibilità con rischio sismico).

**Evidenziato** che, conformemente alle normative vigenti in materia ed in virtù delle convenzioni /autorizzazioni in essere, sono state acquisite:

- le valutazioni del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica in merito alla coerenza del PUA con la pianificazione provinciale, così come aggiornata e modificata successivamente all'approvazione del vigente PRG del Comune di Comacchio;
- la proposta di parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS del piano, formulata da Arpaе-SAC di Ferrara e acquisita in data 01.12.2023 agli atti con PG n. 38096 (allegato A al presente atto);
- la proposta di parere in merito alla valutazione di compatibilità con il rischio sismico formulata dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile di Ferrara, acquisita in data 20.09.2023, agli atti con PG n. 29408/2023 (allegato B al presente atto).

**Dato atto** che, in relazione ai contenuti della sopra descritta documentazione acquisita, e ritenuta la propria competenza a provvedere, è stata assunta la Determinazione n. 2187 del 01.12.2023, avente ad oggetto "*Comune di Comacchio – PUA di iniziativa privata denominato "Le Vigne" P.E. n. 1367/2021 in loc. San Giuseppe, richiedente Beta Immobiliare s.r.l. Conferenza di Servizi art. 14-bis L. 241/90. Verifica di assoggettabilità a VAS (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., L.R. 24/2017 art. 18, L.R. 9/2008 art. 1, co. 4) e Valutazione di compatibilità con rischio sismico (L.R. 19/2008, art. 5)*";

**Rilevato** che, per effetto di un mero errore materiale, il dispositivo della Determinazione riportava un riferimento ad altro procedimento;

**Ritenuto**, conseguentemente, necessario annullare la succitata Determinazione n. 2187/2023 e procedere, per effetto, all'adozione del presente atto, in sostituzione del precedente, completo dei relativi allegati;

**Visti:**

- la Delibera di Consiglio Provinciale n. 56 del 30.11.2022 recante "Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025" e ss.mm.ii.;
- la Delibera di Consiglio Provinciale n. 63 del 14.12.2022 recante "Approvazione del Bilancio di Bilancio di Previsione 2023-2025" e ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente n. 205 del 20.12.2022 con il quale è stato approvato il PEG finanziario 2023-2025 nelle more della definizione degli obiettivi operativi nel piano integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O.) 2023-2025;
- il Decreto Deliberativo n. 61 del 14.06.2023 con il quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025 (PIAO) della Provincia di Ferrara, ed in particolare la Sottosezione di programmazione 2.2 - Performance in cui sono definiti gli obiettivi programmatici e strategici secondo i principi e criteri di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 150/2009;

Acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio interessato e del Ragioniere Capo in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile;

Per le motivazioni su esposte, riconosciuta la propria competenza a provvedere;

## **DETERMINA**

1. di dare atto che quanto espresso in parte narrativa è da intendersi qui integralmente richiamato;
2. di annullare, per le ragioni esposte in premessa, la propria precedente Determinazione n. 2187 del 01.12.2023;
3. di esprimersi sul PUA di iniziativa privata denominato “Le Vigne”, in loc. San Giuseppe, **secondo quanto riportato nei precedenti “Considerato”**. Ed inoltre:

- relativamente alla **Verifica di Assoggettabilità a VAS**, ai sensi dell’art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e del D.Lgs. 152/2006, di esprimersi nel senso di **escludere il Piano dalla Valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006**, facendo propri i contenuti dell’istruttoria resa da ArpaE-SAC, prot. prov.le n. 38096 del 01.12.2023 (allegato A al presente atto), cui si rimanda integralmente, con le seguenti prescrizioni:

1. venga rispettato quanto previsto dall’art. 20, co. 7, e verificate le condizioni di cui all’art. 19, co. 7, delle norme del PTCP;
2. venga rispettato quanto prescritto dagli Enti competenti in materia ambientale, in particolare quanto rilevato dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara e dall’Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Delta del PO;
3. l’attuazione del comparto sia condizionata alla messa in funzione dell’ampliamento del depuratore di Comacchio;
4. la progettazione delle formazioni vegetali di nuovo impianto sia orientata al miglioramento della qualità ambientale dell’insediamento e al potenziamento della funzione di connettività ecologica, in linea con gli obiettivi e le direttive del PTCP per le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale e per la rete ecologica (Variante specifica al PTCP, approvata con DCP 140/2008);

e con le seguenti raccomandazioni:

5. considerato che l'area di interesse è individuata come area di ricarica della falda (oltre che ricadere in zone tutelate dal PTCP ex art. 19 e 20) dovrà essere mantenuta in condizioni di permeabilità massima in funzione di contrasto del fenomeno dell’ingressione del cuneo salino e ne dovrà essere preservata l’altimetria esistente;
6. si valuti la possibilità di una totale rinuncia dell’approvvigionamento del metano privilegiando sistemi di cottura e climatizzazione ad alimentazione elettrica (possibilmente da fonte rinnovabile);
7. per le aree di verde sia pubblico che privato vengano previste piantumazioni di essenze arboree, arbustive e a prato, a ridotta idroesigenza, con funzione di miglioramento della qualità ambientale dell’insediamento e di potenziamento della funzione di connettività ecologica. In caso di piantumazioni prossime ad aree pavimentate (marciapiedi o parcheggi) si consideri un adeguato spazio attorno al fusto dell’essenza che possa tutelare la pianta e il suo apparato radicale anche nella fase del pieno sviluppo della stessa;
8. vengano limitate le superfici dotate di pavimentazione impermeabile, massimizzando quelle permeabili e di ricarica della falda;

9. si prevedano sistemi di illuminazione che limitino l'inquinamento luminoso alle zone circostanti e a ridotto consumo energetico;
- relativamente alla **Valutazione di compatibilità con il rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, **di esprimere parere favorevole**, facendo propri i contenuti dell'istruttoria resa dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Ferrara, acquisita in data 20.09.2023, agli atti con PG n. 29408/2023 (allegato B al presente atto), cui si rimanda integralmente;
4. di raccomandare al Comune, nell'esercizio delle proprie competenze ai fini dell'approvazione del PUA, di:
- confrontarsi con gli approfondimenti conoscitivi e diagnostici condotti nell'ambito del documento preliminare di PUG, quali riferimenti più aggiornati, ancorchè non cogenti, per orientare puntualmente la progettazione dei nuovi insediamenti in termini di resilienza alle criticità ambientali e di mitigazione degli impatti sul territorio, auspicando, altresì, un rapido adeguamento della pianificazione di competenza;
  - acquisire l'autorizzazione paesaggistica per le opere previste dal PUA in oggetto, ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. f) del D.Lgs 42/2004 in coerenza con gli obiettivi del PTCP inerenti alla rete ecologica e alle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
  - valutare l'adeguatezza della documentazione predisposta ai sensi della DGR 1300/2016;
  - garantire certezza delle condizioni attuative nonché dei tempi richiesti per la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi, in attuazione del disposto di cui all'art. 4, co. 5, della L.R. 24/2017.  
A tal fine si evidenzia l'opportunità di conformare il piano alle risultanze della Conferenza di Servizi prima dell'approvazione; inoltre la convenzione dovrà contemplare termini di decadenza dello strumento, in caso di mancato rispetto del cronoprogramma, nonché l'impossibilità di prorogare i titoli edilizi connessi al PUA;
  - verificare l'adeguata capacità economico-finanziaria del soggetto attuatore e richiedere la presentazione delle garanzie fidejussorie alla stipula della convenzione;
5. di trasmettere il presente atto al Comune di Comacchio;
6. di dare atto che nessun onere di carattere finanziario deriva in capo alla Provincia in seguito all'adozione del presente atto.

**IL DIRIGENTE  
CAPOZZI LUCA**

**Documento informatico firmato digitalmente**



Pratica n°23025/2023

Provincia di Ferrara  
Settore Pianificazione Territoriale  
c.so Isonzo 26  
c.a. Arch. Manuela Coppari  
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

**OGGETTO:** D.Lgs 152/2006 art. 12. L.R. 9/08. L.R. 24/2017. Proposta di parere ai fini dell'espressione del provvedimento in merito alla assoggettabilità a VAS del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata denominato "LE VIGNE", sito in San Giuseppe di Comacchio Via Lido di Pomposa. Richiedenti: Soc. Beta Immobiliare S.r.l. "LE VIGNE" PE 1367/2021. Comune di Comacchio

In allegato alla presente si trasmette la relazione istruttoria conclusiva della valutazione relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS per il piano in oggetto.

*firmato digitalmente*

Il Responsabile della UO Autorizzazioni complesse e Energia  
*Dott. Marco Roverati*

**RELAZIONE ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "LE VIGNE", SITO IN SAN GIUSEPPE DI COMACCHIO VIA LIDO DI POMPOSA. COMUNE DI COMACCHIO (FE)**

**(D. LGS 152/2006 ART. 12. L.R. 9/08. L.R. 24/2017)**

**1 VISTI:**

- il D.Lgs n°152/2006 "Norme in materia ambientale" così come modificato dal D.Lgs n°4/2008;
- 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";
- 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";
- la L.R. 30 luglio 2015, n°13 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni" art. 15 e la successiva DGR n°2170/2015 recante in allegato la "Direttiva per svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA e AUA in attuazione della LR n°13/2015";

**2 PREMESSO CHE:**

- l'area oggetto di questo intervento è situata nella parte est dell'abitato di San Giuseppe, attigua al Viale principale che collega il centro della frazione con il vicino Lido di Pomposa;
- l'area di studio è stata già oggetto di diversi procedimenti: nel P.R.G.C. del Comune di Comacchio del 2002, l'area oggetto di studio, avente superficie catastale di mq. 23.613,83, costituiva un Comparto di Attuazione; successivamente è stata oggetto di Piano Urbanistico esecutivo denominato PUA "Le Vigne";
- conseguentemente alle variazioni apportate alle destinazioni dell'area dal Piano del Parco Delta del Po - "Stazione Centro Storico di Comacchio" (approvato 27/03/2014) il PUA è stato riprogettato in quanto le modifiche al Piano del Parco hanno classificato parte dell'area (mq.4.562,42) a zona B.DUN.a. e ridotto, della medesima entità, quella classificata AC.AGr.a, ferma restando la superficie complessiva del comparto oggetto di P.U.A. di mq. 23.613 riducendo conseguentemente, di mq. 4.562,42, la superficie dei campi edificatori;
- la nuova versione del PUA prevede una superficie territoriale del PUA pari a 23.613,86 mq; la superficie utile complessiva di progetto è pari a 2'450,00 mq; le superfici a standard di progetto destinate al

parcheggio (P1) sono pari a 2.797,98 mq, e destinate a verde pubblico (SS) sono pari a 4.562,42 mq. oltre alla strada di progetto, con relativi marciapiedi pari a mq. 501.74;

- il progetto di PUA prevede la realizzazione di 6 fabbricati quadrifamiliari comprendenti complessivamente 24 appartamenti residenziali oltre ad un ampio parcheggio (P1) e ad ampie zone a verde (SS). La superficie media delle unità di progetto è di mq. 102; sono previste le dotazioni territoriali (viabilità di progetto, comprensiva delle fasce di marciapiede, di zone adibite a verde pubblico);
- l'area di progetto è sita a San Giuseppe, presso il Comune di Comacchio in provincia di Ferrara. L'area ricade nella Stazione "Centro Storico di Comacchio" del Parco del Delta del Po (Zona B.DUN a e AC.AGRA a) ed è posta nelle vicinanze del Sito Natura 2000 IT4060012 ZSC-ZPS "Dune di San Giuseppe";
- come evidenziato anche nel parere espresso dall'Ente Parco Delta del Po, la nuova versione del piano prevede una riduzione dell'edificato e *"la nuova superficie utile complessiva prevista è pari a mq. 2.450,00 rispetto ai mq.7.081,21 della precedente versione e ai mq. 7.084,14 realizzabili secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente"*
- l'intero comparto ricade in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) in quanto ricadente all'interno del perimetro del Parco del Delta del Po;
- il Comune di Comacchio ha indetto la Conferenza dei Servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'articolo 14-bis della legge n°241/1990 e s.m.i., per raccogliere i contributi degli enti coinvolti e l'esame della documentazione del piano. Il Comune di Comacchio ha provveduto al deposito del piano e alla pubblicazione del relativo avviso;
- la documentazione è stata sottoposta a pubblicazione sul sito del Comune di Comacchio per 60 giorni a decorrere dal 30/05/2023; a seguito di questo periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- il Comune di Comacchio ha provveduto alla trasmissione dei pareri espressi dagli enti nell'ambito dei lavori della Conferenza dei Servizi con nota assunta da Arpae al PG/2023/193176 del 14/11/2023;
- la documentazione a corredo del piano comprende l'elaborato denominato "Rapporto preliminare", utile alla espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;
- il PUA in oggetto è pertanto da ritenersi assoggettato alla Verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 Dlgs 152/06;
- l'autorità competente è la Provincia di Ferrara, ai sensi della L.R. 9/08; in applicazione della L.R. 30 luglio 2015, n.13 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città

Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni”, ARPAE – SAC svolge l’attività istruttoria in materia di VAS/Valsat per conto della Provincia;

### 3 DATO ATTO CHE:

sono stati espressi i seguenti pareri dagli enti con competenze ambientali:

1. PARERE CONSORZIO DI BONIFICA favorevole;
2. PARERE AUSL favorevole;
3. PARERE ARPAE – PARERE AMBIENTALE favorevole condizionato;
4. PARERE PARCO favorevole di compatibilità con prescrizioni;
5. PARERE Ministero della Cultura assunto favorevole condizionato;
6. PARERE CADF favorevole con prescrizioni;
7. PARERE ARPAE – COMPONENTE ACUSTICA favorevole.

### 4 VALUTATO CHE:

- 4.1 la previsione di cui al PUA proposto è attuativo del PRG, strumento di pianificazione ormai datato e che non risulta aggiornato relativamente alle richieste di approfondimento di cui alla L.R. 24/2017 rispetto alle tematiche di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento alla limitazione al consumo di suolo e all’adattamento ai cambiamenti climatici in atto, nonostante il Comune di Comacchio abbia evidenziato le criticità ambientali che affliggono il territorio comunale sia nel documento conclusivo della Conferenza di Pianificazione del PSC, che nel Documento preliminare di piano del PUG;
- 4.2 si evidenzia peraltro che il consumo di suolo determinato dalla attuazione del PUA in oggetto è da valutare nel complesso della quota di consumo di suolo connessa all’attuazione di altri PUA in corso di approvazione nell’ambito del regime transitorio della legge regionale vigente, per i quali non risulta contestualmente implementata l’infrastrutturazione urbana in un contesto territoriale connotato da fragilità ambientale ed elevata densità degli insediamenti;
- 4.3 l’area di intervento ricade in zona tutelata dal PTCP ex artt. 8, 12, 19 e 20 in quanto zona di interesse paesaggistico-ambientale e che ricade in zona con presenza dune di interesse storico-documentale;
- 4.4 l’area è sita all’interno del Piano territoriale della Stazione Centro Storico di Comacchio, che interessa i territori compresi nei Comuni di Comacchio e Ostellato: nello specifico, l’area di intervento ricade nelle zone:

- Zona B, di protezione ambientale, sottozona B.DUN.a , ambiti di protezione esterna dei sistemi dunosi;
  - Zona A.C, area contigua, sottozona AC.AGr.a ., aree agricole di vecchio impianto
- 4.5 con riferimento al parcheggio pubblico si prevede l'utilizzo della tecnologia green park ad elevata capacità drenante, e l'aggiunta di una caditoia drenante in fregio alla strada, volta a raccogliere le eventuali acque in eccesso;
- 4.6 il progetto del verde privato presenta la specifica degli esemplari e degli arbusti previsti: sono previsti 50 alberi di alto fusto appartenenti a specie quali leccio frassino betulla farnia salice e arbusti per un complessivo di mq 1500;
- 4.7 verrà inoltre mantenuto il filare alberato oggi presente in fregio alla strada Via Lido di Pomposa e sulla via che conduce al bed and breakfast esistente;
- 4.8 l'area di progetto è sita a San Giuseppe, presso il Comune di Comacchio in provincia di Ferrara. L'area ricade nella Stazione "Centro Storico di Comacchio" del Parco del Delta del Po (Zona B.DUN a e AC.AGRA a) ed è posta nelle vicinanze del Sito Natura 2000 IT4060012 ZSC-ZPS "Dune di San Giuseppe";
- 4.9 l'area oggetto dell'intervento si presenta in condizioni di terreno incolto;
- 4.10 l'area oggetto di studio ricade nelle aree del Bacino Burana - Po di Volano di pertinenza del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara e non è sottoposta a vincolo idrogeologico. Non presenta difficoltà di drenaggio e rischio di allagamento basso/medio basso;
- 4.11 l'area oggetto di studio ricade:
- secondo la mappa di pericolosità ed elementi esposti del reticolo principale (costituito dall'asta del fiume Po e dai suoi principali affluenti), in aree potenzialmente interessate da alluvioni, definite fascia P1 con scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi con tempi di ritorno fino a 500 anni. (Piano per la valutazione e la gestione del rischio di alluvioni, 2016)
  - secondo la mappa di pericolosità ed elementi esposti del reticolo secondario (costituito dai corsi d'acqua secondari di pianura gestiti dai Consorzi di bonifica e irrigui nella media bassa pianura padana), in fascia P2 – M con alluvioni poco frequenti con tempi di ritorno compresi tra 100 e 200 anni. (Piano per la valutazione e la gestione del rischio di alluvioni, 2016)
- 4.12 per le caratteristiche di permeabilità dei terreni in sito, l'area si presenta come area di ricarica efficace della falda freatica e non presenta difficoltà di drenaggio; scarsa vulnerabilità alla ingressione marina;

- 4.13 per le superfici dei parcheggi pubblici il progetto ha previsto l'utilizzo di tecnologie tipiche dei green park con elevata capacità drenante, e caditoia drenante per raccogliere le eventuali acque in eccesso; per le superfici impermeabili è previsto uno smaltimento a dispersione, come anche per le acque meteoriche provenienti dalle superfici verdi;
- 4.14 le acque reflue di comparto saranno collettate alla fognatura pubblica;
- 4.15 per l'attuazione dell'intervento risulta indispensabile il completamento del potenziamento dell'impianto di depurazione di Comacchio per allacciare la fognatura nera di comparto alla pubblica fognatura;
- 4.16 il piano non ha effetti sui Piani sovraordinati;
- 4.17 il piano non ha ricadute su aree appartenenti alla Rete Natura 2000;
- 4.18 considerata l'importanza delle caratteristiche di permeabilità e naturalità che interessano in particolare una porzione dell'area di intervento, si ritiene che la progettazione possa essere migliorata considerando per le piantumazioni prossime ad aree pavimentate (marciapiedi o parcheggi) un adeguato spazio attorno al fusto dell'essenza che possa tutelare la pianta e il suo apparato radicale anche nella fase del pieno sviluppo della stessa;

**in esito alla istruttoria anzi descritta**

**SI PROPONE**

alla Provincia di Ferrara in qualità di autorità competente di esprimersi ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 nel senso di escludere il PUE in oggetto dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006, con le prescrizioni contenute nei pareri degli enti con competenze ambientali, ai quali si rimanda, con particolare riferimento al parere espresso dal competente Ente Parco Delta del Po, e con le seguenti ulteriori raccomandazioni:

1. è necessario da parte del Comune un approfondimento relativo all'adeguatezza del progetto proposto rispetto alle tutele previste per le aree soggette a vincolo di PTCP - in quanto zone di interesse paesaggistico-ambientale (art. 19) e per la presenza di dossi/dune (art.20) - che condizionano la possibilità di prevedere aree di espansione residenziale al permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili e che escludono movimenti terra in grado di alterare l'andamento piani-altimetrico dell'area, con evidenza delle valutazioni formulate dall'autorità precedente al riguardo;
2. considerato che l'area di interesse è individuata come area di ricarica della falda, oltre che ricadere in

zone tutelate dal PTCP ex art. 19 e 20 per la presenza strutture dunose, per la funzione di contrasto del fenomeno dell'ingressione del cuneo salino, l'area deve essere mantenuta in condizioni di permeabilità massima oltre che preservata l'altimetria esistente;

3. si condizioni l'attuazione del PUA alla messa in esercizio dell'ampliamento del depuratore di Comacchio;
4. si valuti la possibilità di una totale rinuncia dell'approvvigionamento del metano privilegiando sistemi di cottura e climatizzazione ad alimentazione elettrica (possibilmente da fonte rinnovabile);
5. per le aree di verde sia pubblico che privato vengano previste piantumazioni di essenze arboree arbustive e prato, a ridotta idroesigenza, con funzione di miglioramento della qualità ambientale dell'insediamento e di potenziamento della funzione di connettività ecologica, in linea con gli obiettivi e le direttive del PTCP per le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale e per la rete ecologica;
6. per le aree verdi nelle quali sono previste piantumazioni prossime ad aree pavimentate (marciapiedi o parcheggi) si consideri un adeguato spazio attorno al fusto dell'essenza che possa tutelare la pianta e il suo apparato radicale anche nella fase del pieno sviluppo della stessa;
7. vengano limitate le superfici dotate di pavimentazione impermeabile, massimizzando quelle permeabili e di ricarica della falda;
8. si prevedano sistemi di illuminazione che limitino l'inquinamento luminoso alle zone circostanti e a ridotto consumo energetico.

*firmato digitalmente*

Il Responsabile della UO Autorizzazioni complesse e Energia  
*Dott. Marco Roverati*

SETTORE SICUREZZA TERRITORIALE E PROTEZIONE CIVILE DISTRETTO RENO  
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA

ZECCHI ALCESTE

Al Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale della  
Provincia di Ferrara  
Ing. Luca Capozzi

Oggetto: Variante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata denominato "LE VIGNE", sito in località San Giuseppe in Comune di Comacchio - Trasmissione della proposta di parere sismico di cui all'art. 5 L.R. 19/08.

L'area oggetto di intervento, avente superficie pari a 23.613,83 mq, è ubicata nella parte est dell'abitato di San Giuseppe, attigua al viale principale che collega il centro della frazione con il vicino Lido di Pomposa. L'intervento oggetto del PUE in oggetto riduce di 4562,42 mq la precedente superficie edificatoria (PRGC 2002) e prevede quindi 24 unità rispetto alle 128 previste nell'originario Piano, oltre a parcheggi e verde pubblico.

Dalla lettura della relazione geologica sismica, redatta dalla dott. geol. Thomas Veronese, si è appurato che, per la ricostruzione del modello stratigrafico del terreno, sono state realizzate le seguenti indagini geognostiche:

- n. 7 CPT profonde 10 metri da p.c. e n. 1 SCPTU profonda 30 m da p.c. ; è inoltre stata presa a riferimento una indagine geofisica, realizzata nelle immediate vicinanze del sito, consistente in una prova geofisica a stazione singola HVSr;
- dalle prove suddette è emersa presenza di sabbia – sabbia limosa da 0 a circa 12,50 metri da p.c., a cui segue alternanza tra argilla limosa, limo argilloso ed argilla sino alla massima profondità indagata;
- la prova SCPTU ha permesso di classificare i terreni di fondazione del sito in esame come appartenenti alla categoria di suolo C, "*Depositi di sabbie o ghiaie mediamente addensate o argille di media consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri, caratterizzati da valori di Vs30 compresi tra 180 m/s e 360 m/s*" (Vs30 = 188m/s);
- il Comune di Comacchio è classificato ai sensi della DGR 1164 del 23/07/2018 in zona 3 e ricade all'esterno dell'area sismogenetica 912, pertanto la magnitudo attesa è Mw =5,30;
- è stata fatta la verifica della resistenza alla liquefazione delle sabbie, con metodo di Idriss e Boulanger 2014, considerando una magnitudo di 5,30 ed un'accelerazione di progetto P.G.A. di 0,12g; da tale calcolo è emerso che i terreni investigati NON sono liquefacibili;
- è stato installato n. 1 piezometro in corrispondenza della prova SCPTU, per il monitoraggio del livello freatico; la quota di falda da p.c è risultata essere – 1,5 metri (28/08/2023);

Viale Cavour, 77 tel 0532 218811  
44121 Ferrara fax 0532 210127

[stpc.ferrara@regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.ferrara@regione.emilia-romagna.it);  
[stpc.ferrara@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.ferrara@postacert.regione.emilia-romagna.it)

	ANNO	NUMERO	INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5	ANNO	NUMERO	SUB
a uso interno	DP	2023	2	Classif.	450				Fasc.	2023	2

- in sito è stato misurato il valore di conducibilità elettrica (28/08/2023): 617  $\mu\text{S}/\text{cm}$ ; i valori di conducibilità elettrica misurati in sito, dimostrano le buone condizioni dell'acquifero freatico nella fascia costiera (questo dato è però condizionato dalle precipitazioni meteo);

Infine, dalla consultazione delle mappe di pericolosità del Piano di gestione rischio alluvioni, si è appurato che l'area oggetto di studio potrebbe essere interessata da allagamenti in caso di "Alluvioni rare L-P1" del Distretto Po, di "Alluvioni poco frequenti M\_P2" da Reticolo secondario di pianura.

A seguito di quanto sopra riportato, per gli aspetti relativi al rischio idraulico, si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia.

In considerazione di quanto sopra esplicitato si propone PARERE POSITIVO, per quanto di competenza, alla variante in oggetto.

Si trasmette la presente proposta di parere ai fini del rilascio del parere di cui all'art. 5 L.R. 19/08.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono Distinti Saluti.

Il Dirigente Responsabile ad interim

Dott.ssa Alceste Zecchi

(documento firmato digitalmente)

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

---

- Vista la determinazione N. 2216 del 05/12/2023 avente per oggetto “COMUNE DI COMACCHIO - PUA DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "LE VIGNE" P.E. N. 1367/2021 IN LOC. SAN GIUSEPPE, RICHIEDENTE BETA IMMOBILIARE S.R.L. CONFERENZA DI SERVIZI ART. 14-BIS L. 241/90. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA` A VAS (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ART. 18, L.R. 9/2008 ART. 1, CO. 4) E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON RISCHIO SISMICO (L.R. 19/2008, ART. 5). ANNULLAMENTO DELLA PRECEDENTE DETERMINAZIONE N. 2187 DEL 01.12.2023 E ADOZIONE DI NUOVO ATTO SOSTITUTIVO DEL PRECEDENTE.”
- Da atto che nessun onere di carattere finanziario deriva in capo alla Provincia in seguito all'adozione del presente atto.

Ferrara, 06/12/2023

pv

IL DIRIGENTE  
FRAPICCINI DENISE

**Documento informatico firmato digitalmente**