



## **DETERMINAZIONE**

**Determ. n. 788 del 16/05/2024**

**Oggetto: COMUNE DI ARGENTA - ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA L.R. 24/2017, INERENTE ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA PER REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO AD USO PUBBLICO ESERCIZIO NEL COMPARTO COMMERCIALE IN V. CELLETTA 102, PROPONENTI MC HOME SRL E SVILUPPO IMMOBILIARE SRL. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS (ART. 19, CO. 5, L.R. 24/2017 E ART. 12 D.LGS 152/2006) E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5, L.R. 19/2008)..**

### **IL DIRIGENTE**

#### **Richiamati:**

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e ss.mm.ii.;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e ss.mm.ii.;
- la L. 7 aprile 2014, n. 56, recante “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”;
- 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. 9 maggio 2001, n. 15, recante “Disposizioni in materia di inquinamento acustico”, e ss.mm.ii.

- il D.M. 16 gennaio 1996, n. 64 recante “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”;
- il D.M. 17 gennaio 2018, n. 8 recante “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”;
- le Ordinanze P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274 e 2 ottobre 2003, n. 3316 recanti “Primi elementi di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”.
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante “Norme per la riduzione del rischio sismico”;

**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”;
- la D.G.R. 1° agosto 2016, n. 1300 recante “Prime disposizioni regionali concernenti l’attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell’art. 58 Elaborato n. 7 (Norme di Attuazione) e dell’art. 22 Elaborato n. 5 (Norme di Attuazione) del Progetto di Variante al PAI e al PAI Delta adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 5 del 17/12/2015”;
- la D.G.R. 23 luglio 2018, n. 1164 recante “Aggiornamento della classificazione sismica di prima applicazione dei comuni dell’Emilia-Romagna”;
- la D.G.R. 12 aprile 2021, n. 476 recante “Aggiornamento dell’”Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, LR n. 24/2017)”. BURERT n.137 del 12/05/2021-Parte seconda n. 113”;
- la D.G.R. 26 marzo 2021, n. 564 recante “Integrazione della propria deliberazione n. 476 del 12 aprile 2021 mediante approvazione dell’allegato a, "atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (Artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)";
- la D.A.L. 02 maggio 2007, n. 112 recante “Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell’art. 16 comma 1, della L.R. 20/2000 per “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica” BURERT n. 64 del 17/05/2007”;

**Atteso** che l’Unione dei Comuni Valli e Delizie (di seguito, “Unione”), costituita tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore:

- risulta titolare della funzione relativa ai servizi di *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente*;
- ha completato la formazione degli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 24/2017 dotandosi di:
  - Piano urbanistico generale - PUG, comprensivo di Zonizzazione Acustica Comunale - ZAC, approvato con D.C.U. n. 36 del 29.09.2022, efficace dal 26.10.2022, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della Regione Emilia Romagna;
  - Regolamento Edilizio - RE, approvato con D.C.U. n. 37 del 29.09.2022, entrato in vigore il 26.10.2022.

**Preso atto** che, con nota del 27.02.2024, agli atti con PG n. 5646/2024, l'Unione:

- ha richiesto il rilascio del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 39, co. 2, della L.R. 24/2017, relativo alla proposta di Accordo Operativo inerente alla ristrutturazione edilizio-urbanistica per realizzazione di nuovo fabbricato ad uso pubblico esercizio nel comparto commerciale in v. Celletta 102, proposto da MC HOME srl e SVILUPPO IMMOBILIARE srl;
- ha reso disponibile la documentazione tecnica relativa all'Accordo Operativo al link <https://drive.google.com/drive/folders/156HsRGt5fvvIB3Z0CepRbw4GUHtafGu?usp=sharing>;

**Tenuto conto** che:

- l'Accordo Operativo di cui sopra è sottoposto a Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 19, co. 5, e dell'art. 39 della L.R. 24/2017, oltre che 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. 19, co. 3 e 5, della L.R. 24/2017;
- in applicazione della L.R. 13/2015, portante "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;

**Tenuto conto**, inoltre, che:

- secondo quanto previsto dall'art. 38, co. 2, "*gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge n. 241 del 1990*";
- la Provincia esprime il parere in merito alla compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio nell'ambito degli atti di assenso, comunque

denominati, resi nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico sulla base della relazione geologica e dell'analisi di risposta sismica locale a corredo delle previsioni di piano, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

- conseguentemente, la Provincia si esprime in merito all'Accordo Operativo di che trattasi anche relativamente alla valutazione di compatibilità con il rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

#### **Constatato che:**

- la proposta di Accordo Operativo in argomento è stata oggetto di Conferenza di Servizi semplificata, conclusasi con esito positivo in data 12.12.2023, per l'acquisizione dei pareri preliminari e indispensabili ad autorizzare l'intervento (nello specifico i pareri di ANAS spa, Hera spa e Servizio Associato Sismica);
- con DGU n. 4/2024 del 12.02.2024, l'Unione ha verificato la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e ha valutato l'interesse pubblico alla relativa realizzazione (art. 38, co. 7), *“ritenendo conforme alla disciplina vigente, condivisibile nei contenuti e pertanto accoglibile, la proposta di Accordo Operativo con valenza di Permesso di Costruire inerente all'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica per la realizzazione di nuovo fabbricato da adibire a Pubblico Esercizio (Ristorante) all'interno del comparto commerciale sito in Argenta (FE) via Celletta 102”*;
- nell'ambito della procedura di approvazione e stipulazione dell'Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 39, co. 2, della LR 24/2017, sono stati invitati ad esprimere parere i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:
  - Arpae;
  - AUSL;
- con nota PG n. 10158/2024 del 05.04.2024, l'Unione ha trasmesso i pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale consultati;
- con successiva nota PG n. 13078/2024 del 02.05.2024, l'Unione ha comunicato che nel periodo di deposito, decorrente dal 28.02.2024 al 29.04.2024, non sono pervenute osservazioni;

**Esaminati** gli elaborati tecnici e amministrativi relativi all'Accordo Operativo in oggetto, nonché la DGU n. 4/2024, si evince che:

- la proposta di Accordo Operativo riguarda un'area di circa mq. 31.900 ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'abitato di Argenta, posizionata tra la SS16 e il territorio agricolo a ridosso dell'argine del fiume Reno, qualificata dal PUG come *“Zona P4 - Insediamenti per attività commerciali”*. La SQUEA del PUG, inoltre, qualifica il comparto come *“area problema/opportunità”*, in quanto zona con criticità per la presenza di insediamenti in disuso o qualitativamente non all'altezza delle potenzialità del contesto, e la

segnala come opportunità per interventi privati che possono creare nuove funzioni attrattive, con benefici per l'intero abitato;

- ai fini dell'intervento, l'area, di proprietà della ditta Mc HOME srl, è suddivisa in due sotto-aree: la prima identificata nel lotto destinato al futuro ristorante Mc Donald's (area Mc Donald's), la seconda identificata in tutto il resto della proprietà Mc HOME srl (area Mc Home);
- il progetto ha lo scopo di rigenerare il comparto, principalmente attraverso l'insediamento di un nuovo ristorante della catena Mc Donald's Italia. L'intero lotto è interessato da un intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica in quanto è prevista la demolizione di alcune porzioni di fabbricati esistenti nell'area "Mc Home", con il recupero della volumetria e della superficie coperta necessaria alla realizzazione del fabbricato ad uso ristorante nella porzione libera antistante il lotto (area Mc Donald's);
- più in dettaglio l'intervento in progetto prevede:
  - opere di demolizione e de-impermeabilizzazione dell'area "Mc Home" dove insistono i fabbricati esistenti (edifici, porticati, strade, piazzali ed aree);
  - opere di nuova costruzione all'interno dell'area "Mc Donald's";
  - opere infrastrutturali esterne al comparto (opere pubbliche finalizzate ad assicurare il collegamento diretto tra l'area oggetto di intervento e la città, incentivando la mobilità ciclo-pedonale mettendo in sicurezza e migliorando i tracciati ciclo pedonali esistenti);
- secondo quanto attestato dall'Unione:
  - l'intervento di riuso e ristrutturazione edilizia-urbanistica proposto riguarda unicamente aree collocate all'interno del territorio urbanizzato e non comporta modifiche della destinazione urbanistica del comparto;
  - le destinazioni d'uso sono compatibili con quelle previste dal PUG all'interno del comparto;
  - le caratteristiche dell'intervento sono poco superiori a quelle attuabili con intervento edilizio diretto all'interno di comparti simili non ricadenti nelle *aree problema/opportunità*;
  - è stata verificata la coerenza della proposta con gli obiettivi generali espressi nella SQUEA del PUG;
  - relativamente alla verifica del rispetto delle prescrizioni connesse ai vincoli, nella porzione di area rientrante nella fascia di pertinenza fluviale del fiume Reno (area "Mc Home"), *"non si effettueranno nuove costruzioni, ma verranno eseguiti i soli interventi di demolizione di parte della superficie coperta e di desigillazione dell'area con realizzazione di aree permeabili"*. Tali interventi *"non producono alterazioni della morfologia del terreno suscettibili di determinare modifiche al regime idraulico e non comportano un pericolo di inquinamento delle acque del fiume Reno. (...) Il nuovo fabbricato sarà costruito nella parte antistante del lotto al di fuori della fascia di pertinenza fluviale (PF.V)"*;

- è stata verificata la fattibilità e la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento;
  - in fase di concertazione con i proponenti si è stabilito che le aree interessate dalle urbanizzazioni primarie (parcheggi pubblici e aree a verde secondo le quantità prestabilite dal PUG all'art. 2.6, per un totale di mq. 282,10) non verranno cedute al Comune di Argenta, in quanto, essendo realizzate all'interno del lotto recintato, risultano di difficile fruizione e manutenzione, e pertanto saranno monetizzate;
  - sempre in fase di concertazione con l'Amministrazione, sono state individuate una serie di opere pubbliche da realizzare all'esterno del comparto, con l'obiettivo di assicurare il collegamento diretto tra l'area oggetto di intervento e la città, incentivando la mobilità ciclo-pedonale, mettendo in sicurezza e migliorando i tracciati ciclo pedonali esistenti;
  - il Rapporto preliminare presentato dai proponenti affronta le varie matrici e ha riguardo delle condizioni di sostenibilità indicate nella Valsat e nella SQUEA del PUG;
- l'area interessata dalla proposta di Accordo Operativo si colloca a sud del centro urbanizzato del capoluogo del Comune di Argenta e risulta identificata catastalmente al censito Fg. 122 map.le 232;

**Considerato** che, in materia di pianificazione territoriale e di VAS:

- l'intervento interessa le aree comprese all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 6, denominata "della Gronda", secondo l'art. 8 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), ed è prospiciente alla SS 16 che, nell'ambito del sistema della mobilità (art. 28 ter), è parte della grande rete esistente così come identificata dal PTCP e riconfermata dal PRIT 2025, successivamente intervenuto;
- i soggetti competenti in materia ambientale consultati si sono così espressi:
  - Arpae SSA - valutazione ai fini del controllo dello studio degli impatti significativi sull'ambiente con prescrizioni;
  - AUSL - parere sugli aspetti igienico sanitari con prescrizioni;
- a seguito della procedura di deposito non sono pervenute osservazioni;

**Considerato**, altresì, che in materia di rischio sismico, per quanto concerne l'area interessata dalla nuova costruzione (area Mc Donald's) secondo quanto contenuto nella relazione geologico-tecnica denominata "*Valutazione del Potenziale di Liquefazione e dei cedimenti indotti dall'azione sismica*" redatta dal dott. geol. Raffaele Brunaldi, ai sensi della Normativa Sismica NTC18 (D.M. 17.01.2018):

- per la ricostruzione del modello stratigrafico dell'area sono state realizzate le seguenti indagini geognostiche: n. 2 prove CPT fino alla profondità 15 m da p.c.; n. 1 prova SCPTU spinta fino a 31 m da p.c.; n. 1 prova CPTU fino alla profondità di 20 m da p.c. E' inoltre stata effettuata n. 1 indagine sismica HVSR. Sono infine state prese a riferimento diverse indagini geognostiche di letteratura presenti nelle vicinanze;

- sulla base dei dati emersi dall'elaborazione geotecnica e litostratigrafica delle indagini eseguite in sito e in relazione all'intervento in progetto, si può riassumere il seguente modello geotecnico schematico del terreno investigato: da 0 a circa 7 m da p.c. è presente uno strato di argille limose; da circa 7 a 20 m da p.c. è presente uno strato argilla compressibile, seguito nuovamente da argille limose da circa 20 a 23 m da p.c.; da 23 m a 30 m da p.c. sono presenti argille consistenti, mentre da 30 a 31 m da p.c. si rinviene uno strato sabbioso;
- la falda freatica, misurata nei fori d'indagine, risulta essere a -2,5 m da piano campagna;
- le prove SCPTU e H/V hanno permesso di classificare i terreni di fondazione del sito in esame come appartenenti alla categoria di suolo C, *“Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fine mediamente consistenti, con spessori superiori a 30 m caratterizzati da graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e valori di Vs30 compresi fra 180 m/s e 360 m/s”* (Vs30 =183 m/s);
- il Comune di Argenta è classificato ai sensi della DGR 1164 del 23/07/2018 in zona 3 e ricade all'interno dell'area sismogenetica 912, pertanto la magnitudo attesa è Mw =6,14;
- è stata effettuata la verifica del Potenziale di Liquefazione dei terreni utilizzando la prova CPTU e la SCPTU (Mw da 6,14 a 5,2) con Metodo di Robertson & Wride/NCEER 2009: dal risultato dell'analisi emerge che l'Indice del Potenziale di Liquefazione (LPI) risulta variare tra 0,1 e 1,5 ed è quindi classificabile come basso;
- è stata valutata l'entità dei cedimenti post-sismici: il cedimento verticale complessivo calcolato risulta essere al massimo di circa 2 cm;

**Considerato**, inoltre, che in materia di rischio idraulico:

- in riferimento alle mappe di pericolosità del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), consultabili al link <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/DA/index.html>, l'area oggetto di studio ricade in una zona che potrebbe essere interessata da allagamenti in caso di “Alluvioni poco frequenti M\_P2” da Reticolo Principale Bacino Reno; per “Alluvioni rare L-P1” da Distretto Po, Reticolo principale; per “Alluvioni poco frequenti M-P2” da Reticolo Secondario di Pianura del Distretto Po;
- nella relazione geologico-tecnica viene riportato che:
  - *“Per l'area in esame, in merito al Reticolo Naturale Principale e Secondario si rileva che la Classe di Danno è compresa fra D1 e D2 e il Rischio corrispondente è compreso fra R1: Rischio Moderato o Nullo e R2 (sia per la Classe di Pericolosità P2 che P1): Rischio Medio. Per l'area in esame, in merito al Reticolo Secondario di Pianura si rileva che la Classe di Danno è pari a D2 e il Rischio corrispondente è pari a R2: Rischio Medio”;*
  - riferendosi agli stralci della Tav. 3.5 - Rischio Idraulico, Zone di Pericolo Idraulico A.d.B. Po e Reno del Piano Speditivo di Protezione Civile Comunale, che la classe di Pericolo è elevata sia per quanto riguarda il fiume Reno che il Po;

- infine, riferendosi alla Tav. 3.6 - Rischio Idraulico, Allagamenti per Cedimento Arginale del Fiume Reno, dal Piano Speditivo di Protezione Civile Comunale, *“il Tirante Atteso/Altezza d’acqua localmente attesa è compresa fra 0,50 e 2,00 m ed il Livello di Pericolo atteso è Elevato”*;

**Considerato**, infine, che:

- l’Unione ritiene la proposta di Accordo Operativo in oggetto conforme alla disciplina vigente, condivisibile nei contenuti e pertanto accoglibile;
- relativamente alla coerenza con la pianificazione di rango provinciale, in linea generale, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente;
- relativamente alla compatibilità delle opere con il rischio sismico, ai sensi dell’art. 5 della L.R. 19/2008, per quanto riportato nella relazione geotecnica, non si ravvisano elementi ostativi alla realizzazione delle stesse;
- in relazione al rischio idraulico, stante l’adiacenza dell’area nelle immediate vicinanze delle arginature del fiume Reno nonché le criticità in materia evidenziate nella relazione geologico-tecnica (si veda il precedente “Considerato”), si ritiene opportuno valutare la possibilità di ulteriori approfondimenti sito-specifici (es. Tirante dinamico e individuazioni dei punti di eventuale cedimento/sormonto), nell’ottica di meglio stimare il rischio connesso. Resta inteso che il Comune, nell’ambito delle proprie competenze, dovrà valutare l’adeguatezza delle soluzioni progettuali garantendo il rispetto di quanto previsto dalla DGR 1300/2016, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia;

**Dato atto** che la Provincia si esprime sulla proposta di Accordo Operativo in oggetto, per quanto di competenza, ai sensi:

- dell’art. 19, co. 5, e dell’art. 39 della L.R. 24/2017, oltre che dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 (Verifica di assoggettabilità a VAS);
- dell’art. 5 della L.R. 19/2008 (Valutazione di compatibilità con il rischio sismico);

**Acquisite:**

- le valutazioni del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica;
- l’istruttoria svolta dagli uffici preposti in ordine alla valutazione di compatibilità con il rischio sismico, agli atti;
- la proposta di parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS (art. 1, co. 4, L.R. 9/2008 e art. 19, co. 5, della L.R. 24/2017) resa da Arpae-SAC di Ferrara, acquisita agli atti con PG n. 14689 del 13.05.2024, allegato A parte integrante formale e sostanziale del presente atto;

Vista la propria competenza a provvedere;

## DETERMINA

ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 19, co. 5, e dell'art. 39 della L.R. 24/2017, oltre che dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, e della Valutazione di compatibilità con il rischio sismico, art. 5 della L.R. 19/2008:

1. di dare atto che quanto espresso in parte narrativa è da intendersi qui integralmente richiamato per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di esprimersi sulla proposta di Accordo Operativo in oggetto **secondo quanto riportato in parte narrativa e, in particolare, nei precedenti "Considerato"**, evidenziando altresì che **non si ravvisano elementi di contrasto rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** e alla pianificazione settoriale vigente;
3. di esprimere **Valutazione FAVOREVOLE di compatibilità con il rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
4. di esprimersi in qualità di autorità competente per la **Verifica di Assoggettabilità a VAS**, facendo propri i contenuti dell'istruttoria effettuata da Arpae-SAC di Ferrara PG n. 14689 del 13.05.2024 (allegato A al presente atto), a cui si rimanda integralmente, nel senso di **ESCLUDERE l'Accordo Operativo in oggetto dalla valutazione di cui all'art. 38, co. 10, della LR 24/2017**:
  - con le **prescrizioni** contenute nei pareri dei soggetti con competenze ambientali e negli altri pareri acquisiti nel procedimento;
  - con l'indicazione di preferire la piantumazione di essenze arboree e tappeti erbosi non idroesigenti;
  - proponendo la realizzazione, nelle aree libere della copertura dell'edificio, di un tetto verde in grado di migliorare la climatizzazione naturale dello stesso;
  - in virtù delle criticità idrauliche evidenziate dal proponente, valutando la possibilità di ulteriori approfondimenti sito-specifici nell'ottica di meglio stimare il rischio connesso. Resta inteso che il Comune, nell'ambito delle sue competenze, dovrà valutare l'adeguatezza delle soluzioni progettuali garantendo il rispetto di quanto previsto dalla DGR 1300/2016, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia;
5. di dare atto che l'Unione, nell'ambito delle proprie competenze, dovrà adeguare il contenuto dell'Accordo Operativo alle prescrizioni stabilite dal presente provvedimento;
6. di dare atto che nessun onere di natura finanziaria deriva in capo alla Provincia dall'adozione della presente Determina;
7. di trasmettere la presente Determina all'Unione Valli e Delizie.

**IL DIRIGENTE  
CAPOZZI LUCA**

**Documento informatico firmato digitalmente**



Pratica Sinadoc n°18825/2024

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

**OGGETTO:** D.Lgs.152/06 L.R. 9/08 LR 24/2017. Accordo Operativo con valenza di Permesso di Costruire inerente l'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica per realizzazione di nuovo fabbricato da adibire a Pubblico Esercizio (Ristorante) all'interno del comparto commerciale sito in Argenta (FE) via Celletta 102. **Verifica di assoggettabilità a VALSAT di cui all'art. 39 della LR 24/2017. Trasmissione del contributo istruttorio.**

In allegato alla presente si trasmette il **contributo istruttorio** per la procedura di cui all'oggetto.

Il Dirigente Delegato  
Dott. Marco Roverati  
*F.to digitalmente*

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna  
Sede legale Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC [dirgen@cert.arpa.emr.it](mailto:dirgen@cert.arpa.emr.it) | [www.arpae.it](http://www.arpae.it) | P.IVA 04290860370  
Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara  
Via Bologna 534 | 44124 Ferrara | tel +39 0532 234811 | PEC [aoofoe@cert.arpa.emr.it](mailto:aoofoe@cert.arpa.emr.it)  
UO Autorizzazioni complesse ed Energia

**CONTRIBUTO ISTRUTTORIO AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALSAT DI CUI ALL'ART. 39 DELLA LR 24/2017. ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE INERENTE L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA PER REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO DA ADIBIRE A PUBBLICO ESERCIZIO (RISTORANTE) ALL'INTERNO DEL COMPARTO COMMERCIALE SITO IN ARGENTA (FE) VIA CELLETTA 102.**

**(L.R. 24/2017 art.39 - L.R. 9/08)**

**Visti:**

- il D.Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" così come modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n°24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- 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 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";

**1. PREMESSO CHE:**

Il Consiglio dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, con delibera di CU n. 36 del 29.09.2022, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), che interessa i territori dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore;

Il PUG è efficace dal 26.10.2022, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della Regione Emilia-Romagna;

ai sensi dell'art. 39 della L.R. 24/2017 l'Unione Valli e Delizie con nota prot. 7122/2024 del 27/02/2024 assunta da Arpae al PG/2024/37884 del 27/02/2024 ha trasmesso la documentazione relativa all'Accordo Operativo con valenza di Permesso di Costruire inerente l'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica per realizzazione di nuovo fabbricato da adibire a Pubblico Esercizio (Ristorante) all'interno del comparto commerciale sito in Argenta (FE) via Celletta 102,

la Provincia di Ferrara ha trasmesso (nota prot.13213/2024 assunta a PG/2024/80724 del 02/05/2024) i pareri acquisiti dagli enti con competenze ambientali individuati, ai quali la medesima documentazione era stata inoltrata nei termini previsti dall'art. 39 L.R. 24/2017; con la medesima nota ha altresì comunicato l'esito della fare di partecipazione relativa alla pubblicazione della documentazione dell'Accordo Operativo;

l'Accordo Operativo, interessando un'area posta entro il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art.39 della L.R. 24/2017, è sottoposto a verifica di assoggettabilità a valutazione di sostenibilità ambientale (ValSAT);

ai sensi dell'art. 39 della L.R. 24/2017 l'autorità competente per la valutazione ambientale, individuata nella Provincia di Ferrara dalla L.R. 13/2015, esprime il provvedimento di verifica di assoggettabilità a Valsat, avvalendosi del contributo istruttorio di Arpae SAC Ferrara, elaborato secondo quanto previsto dalla DGR 1755 del 16/10/2023;

## 2. CONSIDERATO CHE:

### **Sintesi**

L'Accordo Operativo (AO) è finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato da adibire a Pubblico Esercizio nel territorio urbanizzato del Comune di Argenta; si tratta di un'area commerciale posizionata tra il tratto urbano della S.S.16 e l'area agricola a ridosso dell'argine del fiume Reno, in un'area individuata dal PUG come un "ambito di potenziale trasformazione urbana";

Il PUG dell'Unione Valli e Delizie inserisce il lotto di intervento all'interno del territorio urbanizzato (art 32-33 della L.R. 24/2017), in zona Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente produttivi P4 denominata insediamenti per attività commerciali;

L'area risulta inserita parzialmente all'interno della fascia di pertinenza fluviale del fiume Reno in territorio urbanizzato, ma il vincolo interessa solo la parte superiore del lotto all'interno della quale verranno eseguiti i soli interventi di demolizione della superficie coperta e di desigillazione dell'area con realizzazione di aree permeabili; il nuovo fabbricato, che sarà adibito a ristorante marchio Mc Donald's, sarà costruito nella parte antistante del lotto al di fuori della fascia di pertinenza fluviale.

L'intervento in progetto prevede l'ulteriore realizzazione di corsie percorribili in automobile all'interno del lotto, l'incremento delle zone alberate per realizzare una qualificazione ambientale della parte retrostante verso l'argine del Reno, la costruzione di un passaggio pedonale in sicurezza che si colleghi alla pista ciclopedonale esistente e la risistemazione della banchina antistante l'opera in progetto;

### **partecipazione e osservazioni**

Il Piano è stato oggetto di Pubblicazione avviso di deposito sul BURER Parte Seconda n. 59 del 28.02.2024 per 60gg (termine 28/04/2024) e sul sito web dell'Unione Valli e Delizie.

Con nota prot.13213/2024 assunta a PG/2024/80724 del 02/05/2024, la Provincia di Ferrara ha trasmesso la comunicazione dell'Unione Valli e Delizie di notifica dell'assenza di osservazioni pervenute a seguito della fase di pubblicazione della documentazione dell'Accordo Operativo;

### **Pareri degli enti con competenze ambientali (SCA)**

L'Unione Valli e Delizie ha inoltrato agli enti con competenze ambientali la documentazione di piano con nota prot. 7122/2024 del 27/02/2024 assunta da Arpae al PG/2024/37884 del 27/02/2024;

Sono stati individuati come SCA i seguenti enti, che si sono espressi nei termini previsti dall'art. 39 della LR 24/2017:

- AUSL Dip. Sanità Pubblica di Ferrara, parere favorevole condizionato,
- Arpae Ferrara, parere favorevole condizionato.

Nella fase di valutazione preliminare all'Accoglimento dell'istanza di Accordo Operativo, l'Unione ha inoltre provveduto a richiedere i seguenti pareri:

- HERA SpA, parere di conformità convenzionato, assunto al prot. Unione 38129 del 28.11.2023;
- ANAS SpA, non ha espresso parere in merito al progetto in argomento.

### **3. VALUTATO CHE:**

#### **valutazione alternative e motivazione della scelta di piano**

Il documento preliminare redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VALSAT non contiene la valutazione di alternative di piano;

questo in quanto il lotto individuato è stato già individuato in sede di formazione del PUG da parte dell'Unione come *“ambito di potenziale trasformazione urbana ( sostituzione, addensamento, nuove funzioni). Cioè si tratta di una delle quattro aree che il nuovo piano urbanistico nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) individua all'interno di Argenta come zone con criticità per la presenza di insediamenti in disuso o qualitativamente non all'altezza delle potenzialità del contesto, segnalandole come opportunità per interventi privati che possono creare nuove funzioni attrattive, con benefici per l'intero abitato (SQUEA art 4.3.4)”*;

la delibera di Giunta Unione n. 4 in data 12.02.2024 riporta le motivazioni dell'Accoglimento della proposta di Accordo Operativo fra le quali:

- l'intervento proposto consiste in riuso e ristrutturazione edilizia-urbanistica che riguarda unicamente aree collocate all'interno del territorio urbanizzato;
- l'intervento non comporta modifiche della destinazione urbanistica del comparto;
- le destinazioni d'uso sono compatibili con quelle previste dal PUG all'interno del comparto;
- le caratteristiche dell'intervento sono poco superiori a quelle attuabili con intervento edilizio diretto all'interno di comparti simili non ricadenti nelle aree problema/opportunità;
- Non sono presenti vincoli ricadenti nel lotto oggetto di intervento, fatto salvo la fascia di pertinenza fluviale del fiume Reno in territorio urbanizzato che interessa la parte "Mc Home", all'interno della quale non si effettueranno nuove costruzioni, ma verranno eseguiti i soli interventi di demolizione di parte della superficie coperta e di desigillazione dell'area con realizzazione di aree permeabili. Gli interventi previsti all'interno di questa fascia non producono alterazioni della morfologia del terreno suscettibili di determinare modifiche al regime idraulico e non comportano un pericolo di inquinamento delle acque del fiume Reno. Il nuovo ristorante sarà costruito nella parte antistante del lotto, al di fuori della fascia di pertinenza fluviale;

### **valutazione ambientale**

ai fini della verifica di assoggettabilità alla VALSAT la documentazione dell'Accordo e i pareri espressi dagli enti SCA risultano adeguati a formulare la proposta di provvedimento;

sono inoltre adeguatamente approfonditi;

- la verifica di coerenza dell'accordo rispetto alla pianificazione urbanistica di riferimento (PUG) alla quale come detto risulta coerente,
- gli impatti potenziali connessi sia alla fase di cantiere che a quella di esercizio come valutati dal Servizio SSA di Arpae Ferrara;

### **in esito alla istruttoria anzi descritta**

### **SI PROPONE**

alla Provincia di Ferrara in qualità di autorità competente:

di esprimere il PARERE AMBIENTALE, ai sensi dell'art.39 della LR 24/17 in merito alla assoggettabilità a Valsat dell'Accordo Operativo con valenza di Permesso di Costruire inerente l'intervento di ristrutturazione edilizia-urbanistica per realizzazione di nuovo fabbricato da adibire a Pubblico Esercizio (Ristorante) all'interno del comparto commerciale sito in Argenta (FE) via Celletta 102, escludendolo dalla procedura di Valsat:



- con le prescrizioni e indicazioni impartite dagli enti con competenze ambientali nei pareri di competenza suindicati;
- indicando come preferibile la necessità di prevedere la piantumazione di essenze arboree e tappeti erbosi non idroesigenti;
- proponendo la realizzazione nelle aree libere della copertura dell'edificio di nuova realizzazione di un tetto verde, in grado di migliorare la climatizzazione naturale dello stesso.

Il Dirigente Delegato  
Dott. Marco Roverati  
*F.to digitalmente*