



COMUNE DI VOGHIERA

VIALE B. BUOZZI N. 12/B - 44019 VOGHIERA (FE)
Telefono 0532/328507-328508 – Telefax 0532/818030
E-Mail: tecnico@comune.voghiera.fe.it

PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE URBANISTICA, TERRITORIO, PATRIMONIO E AMBIENTE

Servizio Tecnico ed Urbanistica

Voghiera lì

08/11/2023

PARERE URBANISTICO DI CONFORMITÀ

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – ZONA “B-SOTTOZONA B2” A GUALDO DI VOGHIERA IN VIA MASSARENTI – RINNOVO CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 07/11/2007, convalidata con deliberazione consiliare n. 82 del 20/12/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata di un comparto nella frazione di Gualdo (via Massarenti) in zona classificata dal vigente PRG in zona B, sottozona B2 (Zone residenziali di completamento da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato) e classificata ai sensi della L.R. 20/2000 nel vigente PSC in AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) compresi nel perimetro del territorio urbanizzato;
- in data 01/12/2008 è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica tra il Comune di Voghiera e la Società GD IMMOBILIARE SRL, atto Notaio Bertusi Nanni Patrizia del 01/12/02008 rep. n. 30037, registrato a Ferrara il 10/12/2008 al n.10929 ed ivi trascritto il 11/12/2008 al part. n.16546;
- nella suddetta convenzione urbanistica, veniva indicato il termine di 5 anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione;
- il Permesso di Costruire n. 21/2009 Prot. n. 7955 relativo alle opere di urbanizzazione è stato rilasciato in data 01/10/2009;
- pertanto il termine è scaduto alla data del 01/10/2014, essendo trascorsi 5 anni dalla stipula della summenzionata convenzione urbanistica.

Considerato che:

- in data 22/11/2017 la “SOCIETA' AGRICOLA GIDI S.S.”, ha presentato l'istanza di rinnovo del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per nuovi insediamenti residenziali in aerea ubicata a Gualdo, in prossimità di Via Massarenti sull'area censita catastalmente al foglio 5 mapp. 695, 696, 697; acquisita al prot. n. 8770;
- delle motivazioni addotte dalla “SOCIETA' AGRICOLA GIDI S.S.” a giustificazione della mancata ultimazione dei lavori in tempi utili, che fanno capo al periodo di difficoltà in cui ha versato il mercato immobiliare ed a cause contingenti non dovute alla volontà dei proprietari, che sono così stati costretti ad operare in diverse direzioni.

Dato atto che il Piano Particolareggiato di cui alla richiesta di rinnovo della relativa interessa le aree ubicate nella frazione di Gualdo in via Massarenti identificate al Catasto Terreni del Comune di Voghiera come segue:

- Foglio 5 Mappali 695, 696, 697;

Dato atto che le suddette aree sono classificate come segue:

- nel vigente PRG in zona B, sottozona B2 (Zone residenziali di completamento da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato);

- nel vigente PSC in AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) compresi nel perimetro del territorio urbanizzato;

Dato atto che le suddette aree

- non sono assoggettate a tutela dei vincoli del patrimonio culturale previsti nelle parti II e III del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, né di bellezze naturali, né di centro storico, né di interesse ambientale.
- non ricadono in zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale o di consolidamento dell'abitato;

Dato atto che in data 06/11/2023 è stata richiesta Informativa antimafia di cui all'art. 84 comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136), in relazione ai soggetti proponenti la variante al Piano Particolareggiato di che trattasi;

Dato inoltre atto che il Piano Particolareggiato originario è stato oggetto di pubblicazione nei modi e forme di legge ed è stato dato avviso al pubblico mediante:

- affissione all'Albo Pretorio dal 12/07/2007 al 10/09/2007;
- mediante pubblicazione sul quotidiano La Nuova Ferrara in data 12/04/2007;

Dato atto che per il piano originario, sono già state effettuate la valutazione di sostenibilità e richiesti i relativi pareri in materia di rischio sismico;

Richiamati i seguenti pareri resi dagli enti all'atto dell'approvazione del piano originario:

- Parere dell'**Azienda U.S.L.** – Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio di Igiene Pubblica – prot. n. 62043 del 17/07/2007, qui pervenuto in data 26/07/2007 al prot. n. 5891, che testualmente recita: *“In riferimento alla richiesta pervenuta il giorno 04/07/2007, esaminati gli elaborati grafici, eseguito l'opportuno sopralluogo, si è constatata l'idoneità del terreno in merito ad inquinamenti e conseguenti limitazioni d'uso, l'assenza di vincoli di legge relativi alla presenza di depuratori, cimiteri, ferrovie, ecc...*
 - *Vista inoltre la planimetria di dettaglio dell'urbanizzazione, segnalatamente alla realizzazione di strade a servizio della lottizzazione, si fa presente che il posizionamento delle condotte dell'acqua potabile, visto il punto 2.2 dell'allegato 3, Delibera Interministeriale del 4 febbraio 1977, deve essere ad una distanza di ragionevole sicurezza da quella delle acque reflue, cioè sufficientemente al di sopra di queste ultime; negli eventuali incroci con la rete fognante, la condotta dell'acquedotto dovrà essere protetta con apposito manufatto a tutela delle eventuali perdite delle tubazioni delle acque reflue.*
 - *Si ritiene inoltre utile segnalare l'opportunità di valutare le indicazioni della L.R. 19/2003 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso.”;*
- Parere favorevole dell'**A.R.P.A.**, Sezione Provinciale di Ferrara, PROT. N. PGFE/2007/5552 DEL 13/08/2007, Pratica PGFE/2007/4630 DEL 06/07/2007, pratica Sinapoli n. 227/07, qui pervenuto in data 16/08/2007 al prot. n. 6521;
- Parere favorevole dell'**A.R.P.A.**, Sezione Provinciale di Ferrara, Matrice Rumore, PROT. N. PGFE/2007/5515 DEL 10/08/2007, pratica Sinapoli n. 227/07, qui pervenuto in data 16/08/2007 in allegato al prot. n. 6521;
- Parere positivo con prescrizioni e raccomandazioni della **Provincia di Ferrara (U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile)**, nota del 21/08/2007, prot. 74653/07, pervenuta in data 27/08/2007 al prot. n. 6763 di cui si riporta in parte il contenuto: *“Dall'esame degli elaborati consegnati, si evince che manca una classificazione della categoria dei suoli di fondazione dell'area in esame, basata su una misura diretta delle velocità delle onde di taglio Vs, prevista nel caso di Piani urbanistici attuativi, dall'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia*

Romagna con Delibera n. 112 del 02.05.2007. In considerazione delle modeste dimensioni dell'area e del fatto che il vigente PRG comunale classifica il sito come edificabile allo stato attuale, si ritiene che in questa fase l'intervento possa essere valutato anche in assenza di tali informazioni. Le prove penetrometriche effettuate hanno evidenziato la presenza, nell'area in esame, di litotipi sabbiosi sino alla profondità di 14,00 metri dal piano di campagna; le verifiche effettuate dal Dott. Veronese hanno escluso il pericolo che si manifestino fenomeni di liquefazione di tali sedimenti granulari saturi in caso di evento sismico. Nelle fasi successive di progettazione, oltre alle determinazioni sopra indicate, dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali in corrispondenza dei fabbricati da edificare, e valutazioni geologico-geotecniche specifiche, con particolare riferimento alla possibilità che si verifichino effetti locali o di sito in caso di evento sismico. Da quanto emerge dalla Valutazione di Compatibilità, a firma dell'Arch. Giovanni Alberghi, l'area in esame non presenta elementi di rischio legati all'allagabilità da fiumi e canali; in particolare, in accordo con quanto prescritto dal Consorzio di Bonifica territorialmente competente, il sistema di raccolta delle acque meteoriche della lottizzazione recapiterà gli afflussi nel vicino Condotto Belriguardo. Si raccomanda in ogni caso, in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, di mettere in atto soluzioni tecniche idonee a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo e ad evitare possibili interferenze tra le opere in progetto e le acque di falda. ...”;

- **Parere preliminare favorevole con condizioni del Consorzio di Bonifica del 2° Circondario Polesine di S. Giorgio** in merito allo scarico delle acque meteoriche nel Condotto Belriguardo: nota del 16/11/2006 prot. 5526 pervenuta in data 25/01/2007 in allegato al prot. n. 744;

Richiamata la sentenza del Consiglio di Stato n. 3969 del 06.04.2012, la quale costituisce orientamento giurisprudenziale significativo e chiarificatore per la fattispecie in trattazione, che conferma la perdita di efficacia di un piano urbanistico decorso il termine di 10 anni dalla stipula dell'afferente convenzione, oltre a sancire l'impossibilità di una proroga tacita del termine di efficacia in conseguenza del rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune (ad esempio il rinnovo del permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione), poiché costituisce avviso pacifico in giurisprudenza che in materia urbanistico-edilizia, l'amministrazione può correttamente manifestare la propria volontà soltanto mediante atti aventi la forma scritta e cioè con una nuova convenzione, sempre che coerente con le previsioni urbanistiche del territorio comunale, o con un riesame di quella scaduta;

Richiamati inoltre:

- gli articoli 3 e 4 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 disciplinanti rispettivamente l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 24 del 2017, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

Considerato in sintesi:

- che la richiamata DGR è esplicativa dei contenuti della L.R. n. 24 del 2017 e principalmente in virtù della proroga intervenuta a causa della pandemia da Covid, sono stati aggiornati i termini di legge del periodo transitorio;
- per quanto riguarda gli strumenti urbanistici attuativi il cui iter amministrativo sia stato avviato prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 24 del 2017, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della suddetta legge;
- dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1 lett. c) della L.R. n. 24 del 2017 *“mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della*

presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo”;

Preso atto che:

- in data 12/12/2017 è stata inviata richiesta di integrazioni con prot. n. 9329;
- in data 17/09/2017 sono state presentate le integrazioni richieste con prot. n. 6800;

Vista la documentazione a corredo dell'istanza di rinnovo del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, a firma dell'Architetto Alberighi Giovanni, costituita da:

- Computo metrico estimativo;
- Tav 1 Inquadramento
- Tav 2 Progetto;
- Tav 3 Fognatura;
- Tav 4 Rete Enel;
- Tav 5 Rete Telecom;
- Tav 6 Rete gas;
- Tav 7 Rete acqua;
- Tav E1 Planimetria (progetto pubblica illuminazione);
- Tav E2 Schemi unifilari QE (progetto pubblica illuminazione);
- Tav E3 Relazione e calcoli illuminotecnici (progetto pubblica illuminazione);
- Bozza della convenzione urbanistica.

Dato atto che oltre alla suddetta documentazione progettuale sono state allegate le comunicazioni degli enti gestori dei servizi pubblici quali: 2Iretegas (rete distribuzione gas metano); ENEL Distribuzione SpA (rete energia elettrica); Telecom Italia SpA (rete telecomunicazioni); Hera Ferrara Srl (rete idrica e fognaria);

Vista ed esaminata la bozza di convenzione urbanistica, regolante i rapporti che intercorrono tra il Comune di Voghiera ed il soggetto attuatore, da intendere della durata di 5 anni dalla stipula della medesima, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte circa il periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017 e l'indispensabilità di dare immediato avvio all'attuazione degli interventi del piano in oggetto.

Verificata la conformità del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in argomento agli strumenti urbanistici PRG e PSC vigenti del Comune di Voghiera.

Ritenuto pertanto di prescrivere quanto segue:

- stabilire che la durata della convenzione sia fissata in 5 anni dalla stipula della medesima;
- richiedere la presentazione di una tavola progettuale riportante l'intera segnaletica orizzontale e verticale del comparto di progetto, da assoggettare a specifico successivo atto autorizzativo;
- stabilire che la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune come tra l'altro stabilito dall'art 12 della richiamata convenzione di piano particolareggiato.
- adempiere a tutte le prescrizioni di cui ai pareri resi dagli enti all'atto dell'approvazione del piano originario e già richiamati.

Verificata la conformità del piano alle disposizioni e prescrizioni del vigente piano regolatore comunale e a quelle del piano strutturale comunale, ed avendone riscontrata la relativa regolarità, si esprime pertanto parere favorevole con le predette prescrizioni.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Arch. Marco ZANONI)

Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005

