



COMUNE DI CODIGORO

(Provincia di Ferrara)

DIRIGENTE III SETTORE – SERVIZI TECNICI
Arch. Alessandro Ghirardini

ISTRUTTORIA TECNICA

oggetto : PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53 L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI MAGAZZINO DI STOCCAGGIO MERCI IN VARIANTE AL POC E CON VALORE DI PUA, PROPONENTE DITTA F.LLI BENAZZI SRL AUTOTRASPORTI E SPEDIZIONI.

Fascicoli di riferimento: URB: "VAR POC Benazzi"; SUE: PC 01/2020; SUAP: SU 18/2020;

Ubicazione dell'intervento: CODIGORO (FE) Localita' Caprile Centro n. 6;

NCT fg 58 mappale 32, 188, 230 parte, 256 parte, 257, 258 parte, 259;

NCT fg 59 mappale 61, 62, 63, 193, 275, 287, 290, 294, 297, 299, 335, 336,

richiedente F.LLI BENAZZI S.R.L.- Autotrasporti e Spa con sede in Codigoro (FE) Via Centro Caprile n. 6 P.I. 00967630385. La richiesta è formulata in qualità di proprietario dei mappali in proprietà e anche in nome e per conto dei titolari dei seguenti immobili.

fg 59 map. 297 Selmabipiemme leasing

fg 59 map. 275 Hypo alpe adria leasing

fg 59 map. 290 Hypo alpe adria leasing

fg 58 map. **230 Comune di Codigoro**, (vedi DCC 71 del 05/02/2020)

fg 58 map. 256p e 258p

si evidenzia che i mappali 256p e 258p destinati a verde pubblico di progetto, sono attualmente intestati a SCUTTARI LUCA nato a CHIOGGIA (VE) il 03/05/1968 SCTLUCU68E03C638, e sono oggetto di un preliminare di vendita. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica il proponente dovrà produrre un valido titolo alla richiesta di intervento su dette aree, o un atto equipollente;

Tecnici Incaricati:

per il PC: Geometra Bondi GIANNI iscritto al collegio di Ferrara n. 2035

per la VAR POC e PUA : Architetto Pietro Pigozzi iscritto all'Ordine di Ferrara n. 54

Descrizione Intervento: NUOVA COSTRUZIONE di capannone in ampliamento dell'attività di stoccaggio e trasposto merci (USO d2) e realizzazione delle dotazioni pubbliche e private correlate,

ISTRUTTORIA FORMALE

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE
Benazzi 23042020.odt/m

1/13

A) la documentazione allegata alla domanda per l'attivazione del procedimento è stata inoltrata a mezzo PEC ed acquisita al protocollo generale nn. 1162;1163;1164 del 21/01/2020; nn. 1173;1174;1175 del 22/01/2020; n.1244 del 23/01/2020.

di seguito l'elenco elaborati presentato (in rosso gli elaborati poi sostituiti o integrati, aggiunto in verde il nome file degli elaborati se diverso da quello in elenco).

NB: Gli elaborati per il permesso di costruire relativo alle dotazioni pubbliche, in elenco, non sono stati presentati. L'elenco elaborati e la bozza di convenzione prevedono che la richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione previste nel PUA approvato, sia presentata entro il 30/05/2020. **Ai fini del rilascio del titolo unico con valore di PUA è necessario che sia integrato almeno un elaborato descrittivo delle dotazioni di progetto. Al permesso di costruire si dovrà allegare il progetto esecutivo.**

VARIANTE AL POC.

Richiesta di Variante al POC (*Richiesta Generale.pdf*)

- 1) Relazione Generale
- 2) Relazione di fattibilità economico-finanziaria
 - 2. Procura Speciale Benazzi
- 3) N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del comparto) (*3- Norme Tecniche di Attuazione del PUA.pdf*)
 - 4 - Autorizzazione Hypo Bank mapapli 275 e 290.pdf
 - 3 - Documento di Identità Benazzi Luciano.pdf
- 4) Documento programmatico per la qualità urbana
- 5) Schema direttore allegato al Documento programmatico per la qualità urbana (*Schema Direttore Generale.pdf*)
 - 5-Richiesta Autorizzazione Leasing. Mapp. 297.pdf
 - 6 - Mail Inoltro richiesta Autorizzazione Leasing. mapp 297.pdf
- 6) Tavola 1 inquadramento territoriale e di variante urbanistica
- 7) **Tavola 2a Indicazione dei principali vincoli**
- 8) **Tavola 2b Tavola dei Vincoli**
- 9) Tavola 2 c Inquadramento APEA
- 10) Diritti di Segreteria (*7-Diritti segreteria Deposito SUAP.pdf*)

PUA

- 1) Procura dei soggetti terzi proprietari degli immobili interessati, in favore del proponente
- 2) Allegato 1 – Relazione Tecnica
- 3) Allegato 2 – Relazione Geologica
- 4) Allegato 3 – Computo Metrico Standard
- 5) Allegato 4 - Schema convenzione *Allegato (4 - Schema Convenzione urbanistica.pdf)*
- 6) **Allegato 5 – Valutazione Impatto acustico**
- 7) **Allegato 6 – Documento di VALSAT comprensiva della prevalutazione d'incidenza**
- 8) Allegato 7 – Relazione Invarianza Idraulica
- 9) Allegato 8 – Quadro Tecnico Economico (*Quadro Tecnico Economico Standard.pdf*)
- 10) Tavola 3 - Inquadramento Territoriale (*PUA Inquadramento Territoriale.pdf*)
- 11) Tavola 4 - Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa (*Documentazione fotografica.pdf*)
- 12) Tavola 5 - Rilievo Plano-altimetrico dell'area
- 13) Tavola 6 - Planimetria Generale di Progetto con inquadramento delle aree destinate agli standard
- 14) Tavola 7a - Viabilità esterne e interna all'azienda, con indicazione della segnaletica (SITUAZIONE ATTUALE)
- 15) Tavola 7b - Viabilità esterne e interna all'azienda, con indicazione della segnaletica

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE
Benazzi 23042020.odt
2/13

(PROSPETTIVA FUTURA E DI SVILUPPO)

16) Tavola 8 - Verde Pubblico, Parcheggi Pubblici e Illuminazione pubblica

17) Tavola 9a - Schema Scarichi (SITUAZIONE ATTUALE)

18) Tavola 9b - Schema Scarichi (PROGETTO)

19) Tavola 10 - Linea Adduzione idrica esistente e di progetto (per allaccio nuovo impianto antincendio)

20) Diritti di Segreteria

PERMESSO COSTRUIRE OPERE URBANIZZAZIONE da presentare entro il 30/05/2020 (vedi schema di convenzione)

1) Modulo 1 istanza di titolo edilizio

2) Modulo 2 asseverazione

3) Esecutivi parcheggi e viabilità di accesso

4) Esecutivi Fognatura Aree individuate per standard

5) Esecutivi linee illuminazione pubblica;

6) Sistemazione aree a verde

7) Computo Metrico Esecutivi

8) Quadro Economico

9) Relazione Tecnica

PERMESSO COSTRUIRE CAPANNONE

1) Modulo 1 istanza di titolo edilizio (modello tipo RER)

2) Modulo 2 asseverazione (modello tipo RER)

3) Diritti di Segreteria

4) Documento Identità Richiedente

5) Procura Speciale

6) MUR A.1-D.1

7) Relazione Sismica Preliminare

8) Tavola 20 Allegata al Modello A.1-D.1

9) Relazione Igienico-Sanitaria

10) Tavola 16 - Sviluppo del Lotto e parcheggi privati

11) Tavola 18 - Piante edificio

12) Tavola 18 Pianta Copertura (con indicazione delle superfici illuminanti/aeranti)

13) Tavola 19 - Prospetti e Sezioni

14) Progetto Impianto Elettrico

15) Progetto Impianto Antincendio

Nella prima seduta della Conferenza dei servizi del 11/02/2020, prevista dall'art 53 della LR 24/2017, gli enti convenuti hanno formulato alcune richieste integrazioni di seguito brevemente descritte. La richiesta integrazioni è stata formalizzata con nota inoltrate al proponente con nota prot 2850 del 13/02/2020.

breve descrizione integrazioni richieste:

1. ARPA, documentazione per il rilascio dell'AUA in particolare per quanto riguarda la matrice aria, acqua, rumore, distributore carburanti;

2. PROVINCIA, relazione sul procedimento urbanistico, correzioni e integrazioni al rapporto di VALSAT, verifica dei presupposti indicati all'art. 40 co 3 delle NTA del PTCP, serve un LAY OUT generale dell'azienda di stato di fatto e di progetto ;

3. VVF indicazione delle distanze di sicurezza tra il nuovo edificio e i manufatti limitrofi, compresi i confini di proprietà, verifica delle condizioni di sicurezza del locale deposito carrelli;

4. COMUNE , proposta di sistemazione della viabilità di accesso alle dotazioni P1 di progetto, con dotazione di pubblica illuminazione ;

5. CADF verifica delle condotte interrato esistenti sotto la strada di accesso ai P1 di progetto ;

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE

Benazzi 23042020.odt

3/13

6. *Elettrocostruzioni, verifica del progetto di pubblica illuminazione delle dotazioni in relazione alle alberature esistenti e di progetto;*
7. *Consorzio di Bonifica: verificare l'adeguatezza delle strutture di scarico esistenti alle quali sono convogliate le reti di progetto.*

La richiesta integrazioni è stata riscontrata con nota acquisita al prot gen n. 5213 del 18/03/2020, recante in allegato i seguenti elaborati (in rosso quelli sostitutivi dei precedenti);

x Arpae

001_Modulo Richiesta AUA.pdf

002_Tavola 9b PUA_Rev01 Schema Scarichi.pdf

003_Relazione tecnica Descrittiva Benazzi assenza emissioni.pdf

004_Diritti Segreteria ARPAE per presentazione AUA Scarichi.pdf

005_Diritti Segreteria CADF.pdf

x Atersir

richiesta parere Atesir.pdf

verbale conferenza dei servizi.pdf

ValSAT integrazioni cds.pdf

x Ausl

001_scheda_nip.pdf

002_Layout Percorsi interni.pdf

003_Relazione Igienico Sanitaria.pdf

004_Bollettino AzUSL.pdf

005 Tav. grafiche impianto elettrico-signed.pdf

006_Relazione-quadri elettrici-signed.pdf

x consorzio di Bonifica

001_Tavola 9b PUA_Rev01 (Shema Scarichi).pdf

002_Relazione Integrativa Consorzio Bonifica.pdf

003_Tavola 24 Layout Aziendale Attuale.pdf

004_Tavola 25 Layout Aziendale Futuro.pdf

x Provincia di Fe

ValSAT integrazioni cds.pdf

Tavola 24 Layout Aziendale Attuale.pdf

Tavola 25 Layout Aziendale Futuro.pdf

x Soprintendenza BBCC

001_Tavola 2a- Indicazione dei principali vincoli.pdf

002_Tavola 2b -Tavola dei vincoli.pdf

003_Tavola 24_Simulazioni Fotografiche.pdf

x Var ZAC (da riferirsi ad Arpae, Comune)

Allegato 8_ Integrazione ZAC.pdf

x VVF

Benazzi Aut. Relazione integrazione doc.-signed.pdf

successivamente sono pervenute ulteriori integrazioni volontarie, di seguito richiamate:

002_Tavola 9b PUA_Rev02 (Schema Scarichi)

ZAC_rev aprile 2020

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE
Benazzi 23042020.odtIm

4/13

Ad oggi **manca un elenco elaborati aggiornato** a seguito delle dette integrazioni. Gli elaborati integrativi presentano denominazioni non conseguenti. (ad esempio la tav 24 identifica sia il *lay out aziendale attuale* che la *simulazione fotografica*. Mancano tavole corrispondenti ai nn 21,22,23. L'allegato 8 identifica sia il *quadro tecnico economico* che *l'integrazione ZAC*, quest'ultima dovrebbe sostituire parti dell'allegato 5 valutazione previsionale di impatto acustico. la *Valsat integrazioni cds* in realtà sostituisce il Documento di Valsat, l'allegato 3 – Computo Metrico Standard contiene lo stesso documento dell' Allegato 8 – Quadro Tecnico Economico, Alcuni elaborati sono stati inseriti in file destinati a diversi enti con nome leggermente diverso, ecc.). Tale elenco è necessario sia per il confezionamento del provvedimento finale che per il deposito del piano urbanistico. Si ribadisce in questa sede l'esigenza che l'elenco elaborati sia predisposto secondo il modello regionale, già inviato ai tecnici incaricati.

Tra gli elaborati presentati non si rileva un dettagliato rilievo plano altimetrico delle aree che riporti anche una dettagliata ricognizione dei sottoservizi esistenti.

B) considerazioni sul procedimento.

La tipologia dell'intervento descritto rientra nei casi previsti dall'art. 53 della L.R.24/2017, come considerato nella delibera di consiglio comunale n. 71 del 05/02/2020;

necessità di acquisizione di autorizzazioni conseguenti a vincoli la cui tutela compete al Comune
NESSUNO

necessità di acquisizione di autorizzazioni/pareri conseguenti a vincoli la cui tutela **non compete** al comune
NESSUNO

necessità di acquisizione di pareri/autorizzazioni preliminari di altri enti/uffici /servizi esterni:
CONFERENZA DEI SERVIZI che coinvolge: ente di area vasta per variante urbanistica ex art. 53 della LR 24/2017, ARPAE, Consorzio di bonifica, AUSL, VVF, gestori dei servizi a rete: HERA, CADF; Elettrocostruzioni;

pareri/autorizzazioni interne:
delibera di **CONSIGLIO COMUNALE** n. 71 del 05/02/2020; parere **CQAP** verbale n. 1/2020 del 18/02/2020; **Autorizzazione SUAP, con valenza di PC convenzionato e AUA, atti di assenso degli enti intervenuti nella CDS, a valle del procedimento.**

Resta subordinato alla presentazione della domanda con relativi allegati il PC per le dotazioni territoriali di progetto.

ISTRUTTORIA di MERITO

C) Verifica di conformità al PSC al RUE ed alle altre norme in materia.

L'intervento proposto è conforme al PSC ma richiede l'adeguamento del POC e l'approvazione di un PUA, per le motivazioni indicate nella premessa della delibera di consiglio comunale n. 71 del 05/02/2020, cui si rimanda. Le condizioni di intervento sono pertanto quelle definite dalla variante urbanistica specifica. Trovano applicazione le norme generali del RUE per quanto non definito negli elaborati di piano/progetto. **La DCC 71/2020, prevede l'individuazione del comparto sulle tavole T3 e T4 del RUE.**

L'approvazione del PUA comporta l'adeguamento delle tavole 16 e 17 della ZAC vigente, secondo quanto disposto dal regolamento attuativo della stessa ZAC del comune di Codigoro;

La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) nella seduta n. 1/2020 del 18/02/2020, ha espresso il seguente parere: **FAVOREVOLE a condizione che l'edificio di progetto sia uniformato a quelli esistenti per materiali finiture e colori;**

In merito agli elaborati presentati si osserva quanto segue:

VALSAT integrazioni cds.

Il testo contiene alcune imprecisioni, sono inserite alcune figure le cui leggende sono illeggibili (fig 1, 2, 3), la localizzazione sulle tavole dei piani sovraordinati non sono precise (figure 4.4, 4.5, 4.6, 4.7).

Di seguito si rilevano a titolo esemplificativo le imprecisioni rilevate.

Al punto 5.1

si quantificano le dotazioni come segue:

P1 in 1546,00 mq (mentre nelle relazione generale erano indicati 1543,05)

U 3090,00 mq (mentre nelle relazione generale erano indicati 3.087,50)

si indica in 2,2 m l'altezza della pubblica illuminazione, costituita da fari e canalizzazioni. Non sono precisati il tipo dei corpi illuminanti ed i loro sostegni, né risulta effettuata alcuna valutazione di compatibilità con le alberature presenti, come richiesto nella CDS del 11/02/2020;

si definiscono i P3 e le aree di deposito come invariate, ma non vengono quantificate. Il lay out di progetto evidenzia che parte delle attuali aree di deposito, a sud di capannone esistente, vengono ricollocate a ovest dello stesso;

Al punto 5.2.1 la tabella recante la verifica di coerenza :

circa la coerenza col punto 2.4.2 delle relazione del PSC, si afferma che l'intervento produce impermeabilizzazione...in coerenza col principio di invarianza idraulica. ;

circa la coerenza col la variante al PTCP approvata con DCP 34/2018, si richiama la convenzione con Sipro da sottoscrivere. Attualmente non è in programma la sottoscrizione di una convenzione con Sipro relativa al comparto in oggetto;

Al punto 5.2.2 si afferma impropriamente che: " il Comune di Codigoro non è dotato di un POC esteso all'intero territorio comunale...e ... con l'intervento in oggetto si configura il completamento del POC ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000". Il POC del comune di Codigoro prevede altri 5 interventi approvati e altri tre interventi in corso di approvazione. L'intervento in oggetto si aggiungerà a quelli già programmati senza interferire con essi e senza definire una conclusione del POC generale.

Citando gli atti che hanno costituito il POC vigente **si afferma erroneamente che l'intervento approvato con DCC 31/2018** (rif a VAR POC Brulli 1, approvata con DET-AMB-2018-2184 del 04/05/2018, poi superata dalla VAR POC Brulli 2 approvata con DET-AMB-2019-4732 del 15/10/2019.) **riguarda parte dell'intervento oggetto di approvazione.** Le aree interessate dalle dette varianti POC Brulli (relative alla linea elettrica di alimentazione delle cabina utente delle soc. Kastamonu Italia srl) si trovano ad oltre 800 m a sud-est dell'area interessata dalla variante in oggetto, e non presentano interferenze dirette o indirette con l'intervento in esame.

Per maggior chiarezza, nelle valutazioni conseguenti si considera opportuno fare riferimento al quadro programmatico aggiornato, riportato nelle delibera di Consiglio comunale n. 71/2020;

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 - 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528- Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE

Benazzi 23042020.odt

6/13

Al punto 6.1 si afferma che l'area è classificata come “insediamenti produttivi”. Per maggior chiarezza, nelle valutazioni conseguenti si considera opportuno fare riferimento alla classificazione urbanistica richiamata nella delibera di Consiglio comunale n. 71/2020;

L'errata localizzazione nelle figure 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 e le affermazioni secondo cui “*la parte orientale del comparto è in parte sovrapposta al corridoio ecologico di Bosco Spada*”, il richiamo dell'area ex Falco operato a pg 17 e 18 , l'affermazione contenuta al punto 6.6 secondo cui il comparto sarebbe direttamente accessibile dalla SS 309 Romea, denotano una generale imprecisione nella localizzazione dell'intervento;

Al punto 6.6 si conclude che l'intervento non ha interferenze col traffico e la viabilità...e non interferisce nello sviluppo a sud delle potenzialità insediative dell'area industriale di espansione. Tali affermazioni non spiegano adeguatamente la relazione del comparto con lo sviluppo delle infrastrutture destinate alla futura espansione dell'Area ecologicamente attrezzata, illustrata nello “Schema direttore allegato al Documento programmatico per la qualità urbana”, presentato con l'istanza originaria, né l'ipotesi di futura viabilità indicato nella *Tavola 25 Layout Aziendale Futuro* ;

Al punto 6.7.2 (dedicato alla qualità dell'aria) si afferma che non è previsto l'incremento della attività e di traffico, ma una semplice razionalizzazione delle attività di magazzinaggio e logistica. Se ciò fosse vero non sembrerebbe sostenibile l'ulteriore consumo di suolo agricolo. La premessa della relazione generale chiarisce che l'intervento è finalizzato a garantire un servizio alla limitrofa attività di Conserve Italia. La realizzazione di uno stoccaggio presso l'area del proponente permette di razionalizzare in modo significativo le attività di magazzinaggio e logistica di Conserve Italia, riducendo significativamente gli impatti complessivi generati dalle due aziende. Restano le criticità sulla viabilità di accesso all'azienda dei fratelli Benazzi, che impatta negativamente sulla frazione di Caprile. In tal senso si auspica che in futuro possa trovare attuazione l'ipotesi di collegamento del comparto in oggetto con la futura viabilità di accesso all'Apea, illustrata nello Schema direttore allegato al Documento programmatico per la qualità urbana, presentato in prima istanza. Concorrono alla concretizzazione di tale ipotesi, appena accennata nella *Tavola 25 Layout Aziendale Futuro*, sia la Variante POC n. 5 approvata con DGR1901/2018, che prevede la realizzazione del primo tratto del nuovo accesso all'Apea dalla SS309 Romea , da realizzarsi a cura della Kastamonu Italia srl, che la variante al POC ANAS presentata in corso di approvazione presso il Ministero competente, che prevede la realizzazione di una nuova rotatoria di collegamento tra l'attuale tracciato della SS309 Romea e il nuovo accesso all'Apea;

Al punto 7 si afferma che la Valsat è presentata ai sensi dell'art. 18 della LR 24/2017, mentre in si deve fare riferimento all'art. 5 della LR 20/2000, trattandosi di valutare una variante specifica agli strumenti urbanistici previsti dalla LR 20/2000. Per maggior chiarezza, nelle valutazioni conseguenti si considera opportuno fare riferimento ai piani interessati dalla variante in oggetto ed alle precisazioni sul procedimento riportati nella delibera di Consiglio comunale n. 71/2020. L'affermazione secondo cui l'attuazione del PUA, comporta una semplice dislocazione degli interventi senza modificarne la tipologia e l'estensione delle aree e degli impatti, risulta vera solo in relazione all'area vasta, mentre alla scala locale l'intervento risulta significativo, in quanto comporta la trasformazione di aree agricole in aree produttive, con conseguente variazione della classificazione acustica;

001_ Tavola 2a- Indicazione dei principali vincoli

La localizzazione dell'intervento non è precisa,

002_ Tavola 2b -Tavola dei vincoli

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE
Benazzi 23042020.odt/m
7/13

L'individuazione dell'area soggetta a POC non è precisa in quanto è considerata a sola zona classificata dal PSC vigente come "impianti produttivi in territorio rurale". L'imprecisione non è rilevante in quanto la variante urbanistica non comporta la modifica della tavola dei vincoli vigente;

002_Tavola 9b PUA_Rev02 (Schema Scarichi)

La fascia di verde pubblico, con funzione di mitigazione dell'impatto visivo a ovest , è indicata come "da cedere al comune". Data la prevalente funzione di mitigazione, si ritiene opportuno che essa sia mantenuta in capo al proponente con onere di garanzia di attecchimento e successiva manutenzione, pur garantendone l'uso pubblico;

003_Relazione Igienico Sanitaria

A pg 5 di tale relazione si ribadisce che tutti gli insediamenti sono dotati di **agibilità edilizia**. Gli estremi di tali provvedimenti non risultano indicati nella documentazione presentata;

003_Tavola 24_Simulazioni Fotografiche.

La simulazione fotografica rappresenta una colorazione a righe dell'edificio di progetto, leggermente diversa da quella degli edifici esistenti. Si deve tener presente la condizione espressa dalla CQAP per cui **l'edificio di progetto deve essere uniformato a quelli esistenti per materiali finiture e colori;**

003_Tavola 24 Layout Aziendale Attuale e 004_Tavola 25 Layout Aziendale Futuro

le legende della tavola sono parzialmente illeggibili, data la diversa dimensione dei retini di legenda rispetto quelli del disegno. In particolare non sono sufficientemente definite le aree esterne impermeabilizzate e le aree permeabili, e la loro finitura superficiale;

Allegato 8_ Integrazione ZAC e ZAC_rev aprile 2020.

La riclassificazione proposta con prot 5213/2020 è stata superata da una nuova versione dell' *Allegato 5 – Valutazione Impatto acustico*, denominata *ZAC_rev aprile 2020*, presentata in data 17/04/2020. tale ultima relazione contiene nuova versione delle tavole 16 e 17 a bassa risoluzione, che si condivide nel merito. Il parere Arpa del 21/04/2020 ne prende atto senza rilievi, nelle premesse. Da tale parere si evince che la classificazione proposta appare sostenibile alle condizioni ivi espresse, riferibili alla gestione dell'attività. Ai fini dell'efficacia della variante urbanistica **il proponente deve integrare le tavole 16 e 17 sostitutive delle omologhe tavole della zonizzazione acustica vigente in formato adeguato alla pubblicazione e al successivo deposito presso gli enti sovraordinati.** Le tavole prodotte dovranno essere in formato PDF/A direttamente generate dal file vettoriale e non fotografate, con risoluzione di almeno 300 dpi;

Benazzi Aut. Relazione integrazione doc.(VVf)

non risultano allegate le tavv 22-A03_REV1 e 22-A04_REV1, richiamate in relazione.

In merito al tema delle distanze minime tra edifici ai fini della sicurezza antincendio, si prende atto delle valutazioni svolte dal tecnico incaricato, il quale ritiene rispettate le distanze prescritte dalle norme vigenti. Sotto il diverso profilo Urbanistico si evidenzia che, ai sensi dell'art 9 del DM 1444/68, il PUA può disporre distanze inferiori ai minimi generalmente prescritti ai fini urbanistico edilizi. Tale possibilità è recepita all'art 3.1.4 delle NT del RUE;

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE

Benazzi 23042020.odtIm

8/13

La variante urbanistica comporta l'obbligo di deposito del piano aggiornato, ai sensi del comma 8 dell'articolo 34 della LR 20/2000 e s.m.i..

L'onere della predisposizione degli elaborati di piano in variante a quelli vigenti, è in capo al proponente. **A tal fine il proponente dovrà produrre la versione aggiornata dei seguenti elaborati :**

- **tavola T3 e T4 del RUE var 3**, approvata con Determinazione del Dirigente di ARPAE SAC FE n. DET-AMB-2019-4732 del 15/10/2019 che richiama la Deliberazione n. 51 del 27/09/2019, in formato PDF/A generato da originale vettoriale e non fotografato. A tal fine a seguito di sua richiesta si potrà fornire al tecnico incaricato la versione vettoriale in formato shp dei file per la riproduzione delle tavola in formato digitale;
- **tavola 16 e 17 della Variante alla zonizzazione acustica comunale (ZAC) approvata con Delibera di Consiglio n. 38 del 26.06.2014, in formato PDF/A generato da originale vettoriale e non fotografato.** A tal fine a seguito di sua richiesta si potrà fornire al tecnico incaricato la versione vettoriale in formato dwg dei file per la riproduzione delle tavola in formato digitale;

La realizzazione dell'intervento comporta i seguenti oneri. (punto 1.5.1 della DAL 186/2018 e s.m.i.)

D.1 Dotazioni territoriali

L'art 2.1.4 delle NT del RUE definisce le seguenti quantità minime DOVUTE in relazione all'uso d2) : $P1 + U = 15\%$ della ST ; $P3 \text{ mq } 25 / 100 \text{ Sc}$;

Premesso che In caso di POC/PUA tutte le dotazioni devono essere realizzate. (Art 2.1.7 co 1 delle NT RUE), nel caso in oggetto si ritiene che le dotazioni dovute siano quelle stabilite nella specifica variante al POC. Nella quantificazione delle dotazioni di progetto il proponente ha proposte le dotazioni nella quantità minima sopra indicata con riferimento alla sola superficie fondiaria destinata all'ampliamento di progetto, considerando reperate in occasione degli interventi precedenti le dotazioni riferibili alle rispettive aree. Le arre destinate a parcheggio pubblico sono state individuate su area di proprietà comunale, da cedersi al proponente a fronte del versamento di una somma pari al loro valore stabilito secondo i parametri deliberati ai fini IMU. In questa sede si prende atto dell'approvazione di tale proposta da parte del consiglio comunale (DCC 71 del 05/02/20202).

si riporta di seguito la quantificazione dettagliata nel punto 3 della relazione generale presentata.

Superficie area nuova destinazione	mq. 30.861,00	
verde di progetto (U)	mq. 3.087,50	> 3.086,10;
parcheggio di progetto (P1)	mq. 1.543,05	> 1.543,05;
TOT Standard	mq. 4.620,55	> 4.629,15

non è fornita la verifica in relazione al totale della Superficie territoriale complessiva del comparto STer di mq 99.270,10;

L'area risulta dotata delle infrastrutture necessarie al contorno. L'adeguamento delle reti interne al comparto fino al collegamento alle reti pubbliche è in capo al proponente, il quale è tenuto a recepire le condizioni degli enti gestori. Il proponente deve inoltre prevedere l'accessibilità pubblica delle dotazioni ad uso pubblico, collocandole in fregio alle strade pubbliche limitrofe al comparto,

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE
Benazzi 23042020.odt
9/13

ovvero mediante la realizzazione di idonee strade di accesso alle stesse dotazioni. Si richiama in particolare la previsione di **adeguamento della strada di accesso alle dotazioni pubbliche di parcheggi P1**, indicato dalla CDS del 11/02/2020, da dettagliarsi a cura del proponente. L'intero comparto, comprese le aree per dotazioni pubbliche, deve essere dotato delle reti di trattamento e smaltimento delle acque necessarie;

D.3 Opere di compensazione/mitigazione (art 7.7 delle NT del RUE)

Ai sensi dei commi 9 -11 dell'art 7.7 delle NT del RUE è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per i lati ovest e sud a contatto con zone agricole, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente. Devono essere prescelte specie comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 3.7.1 deve essere mantenuta una Superficie Permeabile (sp) pari al 10 % della Superficie scoperta. In questa sede si prende atto della proposta progettuale che ha avuto il parere favorevole del Consiglio comunale e della CQAP.

D.4 Contributo di Costruzione (allegato 2 alla DCC 46/2019):

La nuova costruzione del capannone resta subordinata al pagamento delle somme dovute in relazione al titolo edilizio ONEROSO. Sono dovute le seguenti quote del contributo di costruzione (corregge l'importo proposto a pg 11 della relazione generale):

U1 euro 113.009,23

U2 euro 16.480,51

D euro 31.391,45

S euro 35.315,38

CS euro 34.669,09

(si veda calcolo dettagliato sul file NC_CONTRIBUTO_BENAZZI.xls agli atti del SUE, cartella PC 1/2020)

Il contributo deve essere versato prima del ritiro dell'autorizzazione unica, ovvero a rate secondo quanto stabilito al punto 6.2.2. dell'allegato 2 alla Deliberazione del consiglio comunale n.46/2019. (50% al ritiro del titolo abilitativo; 30% entro 1 anno da inizio lavori, 20% entro fine lavori o tre anni dal rilascio del titolo).

Il versamento a rate presuppone una specifica richiesta e l'approvazione della giunta comunale;

E' ammessa anche la realizzazione di opere a scomputo ai sensi del punto 6.1 della DAL 186/2018, che recita:

“Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo “.

Resta dovuto in ogni caso il contributo CS. (vedi nota seguente)

(nota)

Per chiarire quali siano le voci inseribili nel conto finale, e quindi quali sono le spese scomputabili, si potrà fare riferimento alle parti del codice dei contratti e sue modifiche ed integrazioni, che definiscono i contenuti del conto finale certificato dal Direttore Lavori. In sintesi sono scomputabili le somme da liquidare all'esecutore delle opere (vedi art 14 co 1 lett. e del DM 49/2018).

A parere dello scrivente nel caso in esame sono scomputabili i costi documentati, sostenuti per l'**esecuzione** delle opere di urbanizzazione primaria, comprese le somme dovute per le opere di allaccio realizzate dai gestori di rete. Non sono scomputabili: Le spese tecniche sostenute dal proponente, quale stazione appaltante, per i titoli abilitativi, la direzione lavori, gli oneri di collaudo ecc., oltre agli oneri finanziari, i diritti di segreteria, imposte bolli, ecc. e tutte le somme a disposizione che figurano tipicamente nel quadro economico delle OOPP, non effettivamente utilizzate per il pagamento dei lavori.

Sicuramente non rientrano tra le somme scomputabili dal contributo di costruzione dovuto, le somme per l'acquisizione delle aree, il cui onere resta in capo al proponente. Nel nostro caso il **controvalore dell'area ceduta o messa a disposizione dall'amministrazione per la realizzazione delle dotazioni pubbliche, quantificato complessivamente in Euro 11.434,00, è un onere aggiuntivo e non può essere portato a scomputo del contributo di costruzione.**

E) Assoggettamento ad Atto d'obbligo: **SI**

Tipicamente il proponente deve garantire la presenza delle dotazioni minime e delle urbanizzazioni primarie non presenti nel comparto di intervento, mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo che lo impegni alla loro realizzazione. Nel nostro caso data la necessità di acquisire la disponibilità di aree comunali per la realizzazione delle dotazioni pubbliche è necessaria la stipula di una convenzione tra il proponente ed il comune.

La realizzazione delle dette opere può essere contestuale o successiva alla realizzazione degli edifici, ma precedente alla presentazione della Segnalazione di conformità edilizia e agibilità cui è subordinato l'utilizzo di questi ultimi;

La realizzazione delle opere ad uso pubblico deve essere garantita con apposita **fidejussione** pari al 100 % del costo di realizzazione, come documentato con apposito computo metrico estimativo.

Lo schema di convenzione sottoposto al consiglio comunale prevede che *il proponente si impegni a costituire entro 15 gg dalla approvazione del consiglio comunale previsto dall'art. 53 della LR. 24/2017, una polizza fidejussoria a favore del Comune di Codigoro*. Il termine è superato. Esso va ricondotto al rilascio del titolo abilitativo. **Tipicamente le garanzie sono prestate, prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi, ovvero entro il termine ivi stabilito.**

PARERE TECNICO:

FAVOREVOLE al rilascio di autorizzazione unica con efficacia di **permesso di costruire convenzionato** e di variante agli strumenti urbanistici.

I lavori di realizzazione del nuovo capannone e la sistemazioni delle aree a destinazione produttiva già nella disponibilità del proponente potranno essere iniziati dopo il rilascio della detta autorizzazione. I termini di inizio e fine lavori dovrebbero essere pari a quelli della stessa autorizzazione. Si intende operante la possibilità di proroga dei detti termini stabilita dall'art. 19 della LR 15/2014, fatto salve le diverse scadenze disposte dalle norme vigenti e dalla convenzione;

I lavori di realizzazione di sistemazioni delle aree pubbliche destinate alle dotazioni, è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica che prevede la messa a disposizione delle aree in capo

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE

Benazzi 23042020.odt

11/13

al proponente ed al rilascio del permesso di costruire riferito alle stesse opere. I termini previsti dallo schema di convenzione richiamati in premessa devono essere aggiornati.

Si evidenzia che la piena efficacia della variante urbanistica è subordinata alla pubblicazione sul BUR dell'avviso della venuta approvazione e al deposito degli elaborati di piano presso la Regione e la provincia sovraordinate (art 34 comma 8 della LR 20/2000). **Il proponente dovrà pertanto produrre le tavole di variante urbanistica (Tav T3 e T4 del RUE e tavv 16 e 17 della ZAC) in formato digitale conforme a quello delle tavole vigenti.**

L'utilizzo degli immobili è subordinato alla presentazione della segnalazione di conformità edilizia e agibilità (SCEA), anche parziale (art. 23, 25,26 della LR 15/2013 e s.m.i.). Le condizioni espresse nelle convenzione urbanistica sono condizioni del titolo abilitativo. La realizzazione delle opere ivi previste sono pertanto presupposto di efficacia della SCEA.

FINE PARERE

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE

Benazzi 23042020.odtIm

12/13

I dipendenti del Comune di Codigoro che, per le loro competenze sottoscrivono la presente

Visto l' Art. 6-bis. (Conflitto di interessi) della L 241/90 e s.m.i. che recita:

“Il responsabile del procedimento e i titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale devono astenersi in caso di conflitto di interessi, segnalando ogni situazione di conflitto, anche potenziale.”

Consapevole delle sanzioni penali previste dal codice penale e dalle leggi in materia, in caso di dichiarazione mendace o esibizione di atto falso o contenente dati non rispondenti a verità (art. 76 del DPR 445/2000)

Dichiarano di non trovarsi in condizioni di conflitto di interessi, neanche potenziale relativamente al procedimento indicato in oggetto.

Il Funzionario tecnico del Servizio Urbanistica

Arch. Leonardo Monticelli

Codigoro li 23/04/20

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\montix\Desktop\smart working\Benazzi\parere SUE

Benazzi 23042020.odtIm

13/13