 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 Copparo – Fe Tel. 0532 860546 – Fax 0532 091680 www.synthesissrl.com - info@synthesissrl.com	IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO S5 – PORTO GARIBALDI MESSA IN SIC. IDRAULICA DEL COMP. LIDI NORD NEL COM. DI COMACCHIO 1° STRALCIO – REALIZZ. DI UN SISTEMA DI SFIORO E LAMINAZIONE IDRAULICA - Piano di Utilizzo delle Terre e Rocce da Scavo -	RIF. 039/19-ES-B-REV00 DEL 09/08/2019 P039/19-ES-REV02 DEL 25/02/2019
---	--	--

- Allegato 3 -**Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica**



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

TRA

PROVINCIA DI FERRARA, COMUNE DI COMACCHIO, ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ-DELTA DEL PO E LE SOCIETÀ: AGRICOLA COLLINARA S.R.L. - DUMBO S.R.L. - IMMOBILIARE "LA MEDUSA" S.R.L. - SPIAGGIA E MARE S.R.L. - TAHITI S.P.A. PER L'ATTUAZIONE DEL "PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" NELL'AMBITO DEL ACCORDO TERRITORIALE "PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA".

In data 12/10/2018 alle ore 10:00 presso la Sala Riunioni della Provincia di Ferrara sita in via C.so Isonzo n. 105, a seguito della convocazione effettuata dal Sindaco del Comune di Comacchio (Fe) Marco Fabbri ai soggetti interessati in data atto P.G. n. 56741/2018 del 04/09/2018 successivamente integrata con nota prot. n. 57332/2018 del 06/09/2018, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000, dell'art.14-ter della L.241/1990 e ss.mm. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, si è riunita la Conferenza per la conclusione dell'Accordo di Programma (Accordo) per la realizzazione del programma di interventi di cui in epigrafe, con la partecipazione dei seguenti soggetti:

- la **PROVINCIA DI FERRARA**, rappresentata da **Tiziano Tagliani** nella qualità di Presidente;
- l'**ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ-DELTA DEL PO** rappresentata da **Marco Fabbri** nella qualità di Presidente del Comitato Esecutivo;
- il **COMUNE DI COMACCHIO**, rappresentato da **Marco Fabbri** nella qualità di Sindaco pro tempore;
- la Società **AGRICOLA COLLINARA S.R.L.** - C.F./P.IVA 01075110385, rappresentata da **Claudia Volta** nella qualità di Amministratore Unico (d'ora in avanti "privato" o "soggetto attuatore");
- la Società **DUMBO S.R.L.** - C.F./P.IVA 01671510384, rappresentata da **Luciano Fogli** nella qualità di Amministratore Unico (d'ora in avanti "privato" o "soggetto attuatore");
- la Società **IMMOBILIARE "LA MEDUSA" S.R.L.** - C.F./P.IVA 00843150384, rappresentata da **Ted Tomasi** nella qualità di Procuratore Speciale che agisce anche in nome e per conto delle società **BETA IMMOBILIARE S.R.L.** - C.F./P.IVA 01956040388 - **ALFA IMMOBILIARE - S.R.L.** - C.F./P.IVA 00698590387 - **TOMASI COSTRUZIONI S.R.L.** - C.F./P.IVA 01930880388, giusta procura conservata agli atti (d'ora in avanti "privato" o "soggetto attuatore");
- la Società **SPIAGGIA E MARE S.R.L.** - C.F./P.IVA 01092090388, rappresentata da **Riccardo Boldrini**

nella qualità di Consigliere e Amm.Del. (d'ora in avanti "privato" o "soggetto attuatore");

- la Società **TAHITI S.P.A.** - C.F./P.IVA 00182250225, rappresentata da **Elio Rizzardi** nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione (d'ora in avanti "privato" o "soggetto attuatore").

Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 06/05/2014 è stato approvato l'accordo territoriale avente ad oggetto "Progetto Speciale Partnership Pubblico-Privata per la Rigenerazione Turistica e Ambientale della Costa". Approvazione Accordo Territoriale tra la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Ferrara, Il Comune di Comacchio e l'ente per la Gestione dei Parchi e della Biodiversità del Delta del Po promosso ai sensi dell'art. 15 della L.R. 24 Marzo 2000, n. 20";

- che tale accordo è stato sottoscritto digitalmente in data 28 maggio 2014 tra la Regione Emilia-Romagna, la provincia di Ferrara, il Comune di Comacchio e l'Ente di gestione per i parchi e la Biodiversità del Delta del Po promosso ai sensi dell'art. 15 della L.R. 24 marzo 2000;

- che l'art. 2 "Oggetto dell'Accordo" stabilisce che: "Oggetto dell'Accordo è la realizzazione di un programma di interventi di riqualificazione territoriale, di rigenerazione e riorganizzazione urbana in grado di supportare la crescita del territorio comacchiese a partire dal polo portuale di Porto Garibaldi, porta di ingresso dell'Idrovia Ferrarese, oltre che dai valori culturali del Centro Storico, e di creare le basi per una differente offerta turistica, improntata alla valorizzazione delle qualità ambientali del litorale comacchiese, coordinando ed adeguando in tal senso gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti, finanziando congiuntamente l'avvio del programma e definendo le priorità di intervento a valere sulle risorse finanziarie regionali, nazionali ed europee di prossima programmazione. L'Accordo contribuisce alla definizione delle condizioni di sostenibilità territoriale degli interventi proposti dalle imprese turistiche locali promotrici del Contratto di Sviluppo di cui al DM 24.09.2010 applicativo della legge 06 agosto 2008, n. 133 e delle altre imprese turistiche già insediate sulla costa di Comacchio che attivino, nel periodo di validità del presente Accordo, progetti di sviluppo aziendale di rilievo strutturale per l'assetto dell'offerta turistica dei Lidi di Comacchio e coerenti con le azioni prioritarie di cui al successivo art. 4 di questo Accordo";

- che in sede di Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000, sopra citato, gli Enti firmatari hanno condiviso l'opportunità di approvare tali interventi mediante lo strumento degli Accordi di Programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 che costituiscono variante agli strumenti urbanistici vigenti;

- che, a tal proposito, si propongono di seguito gli stralci degli articoli salienti:

"Art. 3 Obiettivi dell'Accordo.

Il programma di interventi definiti dall'Accordo intende raggiungere quattro obiettivi strutturali, in grado di dare la massima efficacia agli interventi infrastrutturali in corso sull'Idrovia Ferrarese ed alle disponibilità di investimento delle imprese sul territorio, oltre che promuovere analoghi positivi processi estendibili all'intero ambito costiero regionale:

...omissis ...

4) ammodernamento dell'offerta turistica lungo l'asse Comacchio –Porto Garibaldi con la creazione di un polo di offerta innovativa per il turismo all'aria aperta, la rinaturalizzazione di ambiti di arenile, l'ampliamento dei residui ambiti boscati, la rigenerazione di aree occupate da attrezzature turistiche obsolete o dismesse, il consolidamento della interruzione insediativa costiera a nord di Porto Garibaldi, la riscoperta degli itinerari acquei del centro storico e della Valle, la revisione delle scelte urbanistiche negli ambiti produttivi nel tratto della statale 309 "Romea" tra l'innesto della Superstrada e il canale Logonovo...."

"Art. 4 Azioni prioritarie di attuazione degli obiettivi.

Gli obiettivi di cui al precedente art. 3 sono declinati nelle seguenti azioni prioritarie:

...

Obiettivo 4. azione 4.1. Realizzazione di interventi di nuova ricettività turistica prevalentemente all'aria aperta nel comparto a nord di Porto Garibaldi, ovvero sulla restante parte del territorio, da parte di altre imprese turistiche già insediate sulla costa di Comacchio che attivino, nel periodo di validità del presente Accordo, progetti di sviluppo aziendale di rilievo strutturale per l'assetto dell'offerta turistica dei Lidi di Comacchio".

"Art. 5 Strumenti di intervento. Azioni 4.1., 4.2. e 4.3. :

.....

4) Il Comune di Comacchio promuoverà, sulle aree oggetto delle presenti azioni ivi comprese quelle private ricomprese all'interno degli "ambiti unitari minimi" di cui all'art. 20 del Piano di Stazione Centro Storico di Comacchio, la redazione di un progetto unitario di assetto del territorio in applicazione dello stesso Piano Territoriale del Parco, che costituirà progetto-guida per il coordinamento degli Accordi di cui al successivo punto 5) e per la definizione delle opere di mitigazione, delle opere pubbliche finanziate come misura di compensazione e per ogni altro contenuto contrattuale degli Accordi citati; 5) Il Comune di Comacchio, sulla base del progetto-guida di cui al punto precedente e secondo le scadenze temporali previste per l'avvio dei singoli progetti d'impresa, stipulerà con il partenariato privato nell'area uno o più Accordi di programma, ai sensi dell'art. 40 della LR 20/2000 e s.m.i, qualora necessari alla variazione degli strumenti di pianificazione comunali vigenti sulle aree interessate per renderli compatibili con i progetti d'impresa, fermo restando che questi ultimi dovranno comunque non essere in contrasto con la pianificazione sovraordinata";

- che l'Amministrazione Comunale, in ossequio alle previsioni dell'Accordo art. 15 della L.R. 20/2000, ha emesso un bando per manifestazione d'interesse finalizzato ad acquisire proposte di investimento in interventi nel campo della ricettività turistica per la rigenerazione della costa, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 17/04/2014;

- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 11/09/2014, è stato approvato l'atto avente ad oggetto: "Approvazione linee guida e criteri generali per la valutazione e l'eventuale sottoscrizione degli accordi pubblico-privati di rilevante interesse pubblico", sono stati definiti i criteri per la stipulazione di accordi ex art. 18 della legge regionale 20/2000, così come meglio espressi dalla circolare regionale 23900/2010, nonché uno schema di accordo da assumere come riferimento da parte dei soggetti proponenti;

- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 11/09/2014, è stato approvato l'atto avente ad oggetto: "Approvazione linee guida per la definizione dei progetti unitari di cui all'art. 20 del Piano di Stazione del Parco del Delta del Po *Centro storico di Comacchio*", sono state definite le caratteristiche salienti da conferire alle proposte ricadenti in aree soggette a progetto unitario, ai sensi dell'art. 20 delle norme del Piano di stazione del Parco, qualora le proprietà ricadenti all'interno dei perimetri fissati dal Piano di stazione non presentassero congiuntamente il progetto unitario;

Dato atto:

– che, a seguito del bando di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 17/04/2014 sopra citata, il Consiglio Comunale con delibera n. 110 del 11/09/2014 avente ad oggetto: "Indirizzi alla Giunta Comunale per l'eventuale ammissione alla procedura ex art 18 L.R. 20/2000 delle proposte presentate a seguito di *avviso per la presentazione di proposte di progetti di rilevate interesse per la rigenerazione turisticoambientale della Costa da inserirsi nella pianificazione comunale (art. 18 della L.R. 20/2000)*" ha dichiarato accoglibili n. 9 proposte di cui una sola ammissibile e le restanti 8 con ammissione condizionata come risulta dal verbale dei lavori della Commissione tecnica allegato alla stessa delibera C.C. 110/2014;

- che è stata data massima pubblicità delle risultanze di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 110/2014 mediante affissione all'albo comunale dal 23/9 all' 8 ottobre 2014;

- che solo quattro dei soggetti selezionati condizionatamente all'interno della procedura di bando di cui alla delibera n. 139 del 17/04/2014 hanno integrato le proposte rendendole ammissibili;

- che gli stessi hanno successivamente presentato la documentazione necessaria per avviare la procedura di approvazione di un Accordo di Programma ex. art. 40 della L.R. 20/2000 e smi;

- che sono stati pertanto acquisiti da ognuno dei proponenti gli elaborati richiesti dall'art. 40 sopra citato;

Constatato:

– che l'art. 40 della L.R. 20/2000, nel testo originario, stabiliva che la conclusione degli Accordi di Programma poteva essere promossa per la realizzazione di opere, interventi e programmi di intervento, su iniziativa sia pubblica che privata, purché aventi rilevante interesse regionale, provinciale o comunale;

– la legislazione regionale ha ampliato la possibilità di ricorrere a procedure speciali per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali (rif. Circolare RER del 13/05/2015);

- che l'attuazione del sopra citato programma di interventi richiede l'adeguamento degli strumenti urbanistici di livello comunale, nonché la condivisione regionale in forza dell'accordo territoriale, ex

art. 15 della L.R. 20/2000, sottoscritto;

- che la procedura ex art. 40 L.R. 20/2000 si propone di conformare l'attuale PRG ai programmi di intervento disciplinati dall'accordo. Essa, pertanto, riguarda le aree interessate dal progetto complessivo di trasformazione del territorio che costituisce oggetto dell'Accordo, per adeguare la destinazione urbanistica, la superficie complessiva ammessa (SC), le modalità di intervento a quanto concordato e valutato nell'ambito dello stesso. L'accordo in nessun caso può essere usato esclusivamente per apportare varianti ai piani vigenti, ma la variazione degli strumenti è un effetto speciale, previsto dalla legge, che deriva dall'approvazione dell'intero "programma di intervento" oggetto dell'accordo stesso;

- che in funzione della indizione, da parte del Sindaco di Comacchio, della Conferenza Preliminare prevista dall'art. 34 del D. Lgs. 267/2000, si è costituito un Tavolo Tecnico presieduto dal dirigente del Settore IV del Comune di Comacchio e composto da tecnici della Regione Emilia Romagna, della Provincia di Ferrara, dell'Ente Parco e del Comune di Comacchio, in cui sono stati esaminati gli aspetti di massima del programma di interventi, definite le questioni preliminari e i documenti necessari per aprire la Conferenza;

- che la Regione Emilia Romagna con nota del Direttore Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente n. 154624/2017 (acquisita al protocollo del Comune di Comacchio il 09/03/2017 al n. 13028) ha *"visto favorevolmente"* la proposta progettuale presentata sia per la rilevanza degli investimenti previsti sia perché ritenuta compatibile con le linee strategiche di riqualificazione territoriale e di rafforzamento competitivo dell'offerta turistica indicate nell'Accordo territoriale sottoscritto in data 28 maggio 2014. In merito alla partecipazione della Regione all'Accordo di programma, con nota prot. n. 632245 del 27/09/2016 ha precisato che, non ricorrendo la fattispecie di cui all'art. 40, comma 1 quater, lett. c) della L.R. 20/2000, stante la mancanza di modifiche ai piani sovracomunali, non sarebbe intervenuta alla stipula dell'Accordo;

- che il Comune di Comacchio ha provveduto, a disciplinare le 6 Unità Minime di Progettazione Attuativa (UMPA) comprese nell'Accordo, quattro delle quali coincidono con altrettanti ambiti unitari minimi di progettazione così come definiti dall'art. 20 del Piano di Stazione Centro Storico di Comacchio che, al comma 2, prevede: "Il piano individua altresì con apposita perimetrazione, ambiti unitari minimi di progettazione i quali, pur ricomprendendo zone o sottozone diverse, devono essere necessariamente oggetto di progettazione unitaria e i cui interventi devono essere disciplinati da apposita convenzione. La progettazione complessiva di tali unità minime deve essere visibile e valutabile fin dall'inizio del percorso di accordo-attuazione, costituisce base inderogabile dei patti ed accordi da sottoscrivere da parte dei soggetti pubblici e privati coinvolti, stabilisce la scansione temporale delle fasi, individua con precisione gli strumenti operativi e gli impegni dei singoli attori che porteranno alla completa conclusione del progetto unitario condiviso ed approvato. In tali ambiti la normale conduzione agricola dei terreni è comunque sempre possibile anche in assenza di progettazione unitaria, compatibilmente con le specifiche norme di zona";

- che la disciplina degli ambiti unitari minimi di progettazione, come definiti dall'art. 20 del Piano di Stazione Centro Storico di Comacchio, costituisce pertanto parte integrante e sostanziale dell'accordo di programma e la stessa è stata pubblicata, così come la documentazione inerente gli accordi attuativi dei suddetti ambiti (ex art. 18 L.R. 20/2000), a conclusione della conferenza preliminare per essere oggetto nei 60 giorni successivi di eventuali osservazioni da parte di terzi;



Rilevato:

- che il programma di interventi riveste un rilevante interesse pubblico in termini di:
 - valorizzazione del patrimonio ricettivo turistico esistente (ampliamento e la riqualificazione di strutture esistenti);
 - insediamento di strutture turistiche innovative;
 - perseguimento dei seguenti obiettivi:

a) obiettivi di sostenibilità.

- la limitazione del consumo di suolo anche attraverso la riduzione di diritti edificatori e delle superfici impermeabili previsti dal vigente PRG/c e la conversione e/o trasferimento degli stessi per l'attuazione di interventi maggiormente compatibili con la vocazione turistica del territorio;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili mediante progettualità innovative e sostenibili, secondo criteri riconducibili ai più avanzati standard richiesti da riconosciute certificazioni ambientali del settore turistico di livello internazionale;
- la preservazione della biodiversità;
- la ricostituzione di elementi naturali previsti dal Piano di Stazione del Parco Centro Storico di Comacchio (dune, pinete, Bosco Eliceo);

b) obiettivi urbanistici, paesaggistico-ambientali.

- il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino e qualificazione degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;
- l'attuazione, attraverso interventi di realizzazione, riordino e riorganizzazione delle strutture ricettive all'aria aperta, dei contenuti del Protocollo d'Intesa relativo alla "Ricognizione delle aree destinate a strutture ricettive all'aria aperta negli strumenti urbanistici comunali" attuativo del PTPR/PTCP e sottoscritto l'11 aprile 2016 dalla Regione Emilia Romagna, dalla Provincia di Ferrara, dal Comune di Comacchio e dall'Ente Parco;

c) obiettivo di riduzione dei rischi idraulici.

- la difesa degli insediamenti e delle attività economiche da allagamenti, esondazioni, mareggiate attraverso la riduzione delle superfici impermeabili, la realizzazione di bacini d'accumulo e nuovi cordoni dunosi;

d) obiettivo di riduzione dei rischi relativi alla viabilità.

- l'eliminazione di punti di potenziale pericolo mediante riqualificazione e potenziamento della viabilità esistente e messa in sicurezza di intersezioni sulla viabilità principale;

e) obiettivi economici e sociali.

- la contribuzione finanziaria dei privati alla realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche;

- la produzione di reddito/occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;

- che l'insieme dei progetti pubblici e privati previsti mira a creare un polo attrattivo nella prospettiva dello sviluppo socio-economico del territorio comacchiese all'interno del distretto turistico balneare della costa emiliano – romagnola riconosciuto ai sensi del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011 n. 106;

- che tali progetti mirano altresì a fornire risposte occupazionali ad un territorio particolarmente colpito dalla disoccupazione, giovanile e non, così come meglio descritto nel “Progetto Comacchio 2015/2020” sottoscritto in data 7 aprile 2016 dalla Regione Emilia Romagna, dalla Provincia di Ferrara, dalla Camera di Commercio, dall' Ente Parco e dagli attori sociali ed economici del territorio con lo scopo di promuovere la struttura sociale, economica e produttiva del territorio di Comacchio per creare nuova occupazione e contrastare il rischio di povertà, esclusione sociale e precarietà professionale;

- che la previsione di strutture capaci di integrare la vocazione storica balneare con le nuove opportunità di visibilità di livello nazionale/internazionale, nate nell'ambito del recente riconoscimento MAB UNESCO al Delta del Po, determini un rilevante interesse pubblico, in termini di valorizzazione locale per l'intero territorio comacchiese;

Visto:

- il vigente Piano Regolatore Generale – Variante Generale approvato definitivamente con deliberazione di Giunta Provinciale n. 103 del 26.03.2002;

- la Variante specifica alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 11.08.2004, controdedotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 31.08.2006, approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 416 del 27.11.2007, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (B.U.R.E.R.) n. 16 del 30.01.2008;

- il nuovo Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 dell'11.08.2004, modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 89 del 31.08.2006 e successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 124 del 24.11.2008, n. 135 del 22.12.2008, n. 109 dell'11.09.2009, n. 150 del 26.11.2009, n. 3 del 15.02.2011, n. 38 del 28.06.2011, n. 13 del 26.03.2015 e 31 del 29.04.2016;

- la “Variante specifica al PRG vigente (art. 15, comma 4, lett. e) e lett. c) L.R. n. 47/78) – Modifiche normative inerenti il recepimento delle Varianti al PTPR e al PTCP, Piani Territoriali del Parco del Delta del Po, per le zone edificate esistenti nel territorio a est della S.S. Romea e le funzioni alberghiere”, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 04.06.2014;

- la delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 21/04/2017 avente ad oggetto “Approvazione della variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c) della L.R. n. 47/78 finalizzata alla salvaguardia della struttura dei servizi dei centri abitati e turistici (cd. “Rigenerazione urbana”) adottata con deliberazione di C.C. n. 105 del 27/09/2013”.

- la delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 26/10/2015 avente ad oggetto: "Criteri per la valutazione, la conversione e il trasferimento dei diritti edificatori previsti dal prg/c di comacchio ed espressi da aree di proprietà pubblica e privata".

- la delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 17/05/2018 avente ad oggetto: "Protocollo d'intesa per l'elaborazione congiunta della ricognizione delle aree destinate a strutture ricettive all'aria aperta negli strumenti urbanistici del Comune di Comacchio tra Regione Emilia- Romagna, Provincia di Ferrara, Comune di Comacchio e Ente di Gestione Parchi e Biodiversità - Delta del Po. Presa d'atto degli esiti della ricognizione e dei contenuti del documento conclusivo elaborato dal gruppo di lavoro di cui all'art. 3".

Rilevato:

- che gli elementi di variante apportati dal presente accordo al PRG/c vigente del Comune di Comacchio sono descritti nell'elaborato denominato: "Relazione tecnico-urbanistica di Variante";

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 405 del 30/12/14 è stato approvato il documento preliminare del PSC, ai fini dell'apertura della conferenza di pianificazione, ai sensi dell'art. 14 della LR 20/2000;

- che gli esiti della Conferenza di Pianificazione, evidenziati nel verbale conclusivo sottoscritto in data 26/05/2015, sono stati approvati con deliberazione di G.C. n. 212 del 22/7/2015 recante: "Presa D'atto ed Approvazione del Verbale Conclusivo della Conferenza di Pianificazione relativa al Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 24 Marzo 2000 N.20 e successive modificazioni ed integrazioni";

- che gli interventi previsti dal presente accordo sono pienamente coerenti con quanto previsto nel documento preliminare del PSC e nel documento preliminare di ValSat allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 405 del 30/12/14;

- che la nuova Legge Urbanistica Regionale, n. 24/2017, modifica sostanzialmente, rispetto alla precedente L.R. 20/2000 (PSC, POC, RUE), le caratteristiche della pianificazione urbanistica, prevedendo un unico strumento: il Piano Urbanistico Generale (PUG);

Dato atto

- che i contenuti del documento preliminare del PSC e del documento preliminare di ValSat allegato alla deliberazione Giunta Comunale n. 405 del 30/12/14 saranno ricompresi, quale parte integrante, all'interno del PUG;

Constatato:

- che gli Enti territoriali, Regione Emilia Romagna, Provincia di Ferrara, Ente Parco e Comune di Comacchio, con la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale del 28 maggio 2014 hanno condiviso le valutazioni e gli obiettivi di interesse pubblico sopra illustrati;

– che, in relazione a tali obiettivi, gli Enti sottoscrittori dell'Accordo si sono impegnati a

promuovere le procedure più idonee per conseguire in maniera piena gli obiettivi sopracitati, attraverso adeguamenti della strumentazione territoriale ed urbanistica, nonché mediante il finanziamento di opere pubbliche di potenziamento delle infrastrutture esistenti;

- che, tra queste vanno evidenziati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, per i quali è stata definita una Convenzione tra Comune di Comacchio, Provincia di Ferrara, Regione Emilia-Romagna e CADF S.p.A al fine di realizzare un primo stralcio funzionale, per un investimento totale di € 6.340.000,00, di cui € 2.000.000,00 di provenienza regionale;

Dato atto:

– che i privati sottoscrittori del presente Accordo—hanno presentato gli elaborati tecnici e progettuali richiesti dalla normativa vigente finalizzati ad avviare le procedure di approvazione dell'Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat), in conformità alla normativa nazionale e regionale di riferimento (D. Lgs. 152/2006 ed art. 5 della LR n.20/00);

– che detti elaborati costituiscono parte integrante ed attuativa del Progetto Guida/unitario oggetto del presente Accordo;

Dato atto, altresì, che:

– con delibera n. 49 del 28/07/2016 il Consiglio Comunale di Comacchio, presa visione dei progetti proposti dai soggetti privati ed esaminati i contenuti del Progetto Guida/unitario oggetto del presente Accordo, ha espresso parere favorevole all'avvio della procedura finalizzata alla approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

- il procedimento di approvazione dell'Accordo in oggetto potrà essere completato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, in virtù di quanto previsto dall'art. 4, comma 4, della Legge 24/2017, recante "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti";

– con Decreto n. 20 del 06/08/2016 il Sindaco del Comune di Comacchio ha provveduto ad indire la conferenza preliminare per l'esame della proposta di "Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale 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";

- con nota P.G. n. 44386 del 19/08/2016 è stata convocata la conferenza preliminare per addivenire alla stipula dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

– in data 06/09/2016 si è aperta la conferenza in cui si è concordato sulla necessità di approfondimenti tematici e verifiche che sono stati trattati nelle successive sedute svoltesi in data: 20/09/2016, 11/10/2016, 26/01/2017, 27/04/2017 e 26/05/2017;

- nella conferenza sono state invitate anche le Amministrazioni e i soggetti interessati al rilascio di pareri e sono stati acquisiti i dati conoscitivi, le informazioni e gli assensi dei soggetti coinvolti in relazione all'attuazione del Progetto Guida/unitario e degli interventi;
- l'articolo 40 comma 2 della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/2009, richiede che l'espressione dell'assenso preliminare all'Accordo da parte dei rappresentanti dei soggetti partecipanti, venga preceduto da una determinazione dell'organo istituzionalmente competente;
- sull'accordo è stato espresso l'assenso preliminare dal Consiglio Comunale di Comacchio con deliberazione n. 11 del 24/01/2017, dalla Provincia di Ferrara con Decreto del Presidente n. 30 del 07/04/2017 e 40 del 04/05/2017 dell'Ente Parco con deliberazione del Comitato Esecutivo n. 6 del 24/01/2017, richiesto ai sensi dell'art. 14 ss della L. 241/1990 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000;
- in data 26/05/2017 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza Preliminare, in cui si è verificata l'esistenza di un consenso unanime delle Amministrazioni interessate e dei Soggetti coinvolti in ordine alla proposta di Accordo di Programma in variante al Piano Regolatore Generale, consenso vincolato alle determinazioni allegate al verbale della seduta;
- tali determinazioni sono state esaminate ed assolute tramite la modifica e l'integrazione del testo del presente accordo e dei relativi allegati;
- la proposta di accordo è stata depositata per 60 giorni presso la sede del Comune di Comacchio a far data dal 31/05/2017 in formato cartaceo, presso la Provincia di Ferrara e L'Ente Parco esclusivamente in formato digitale. Di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione – parte seconda n. 151 in data 31/05/2017 e sul sito del comune di Comacchio al seguente indirizzo: <http://www.comune.comacchio.fe.it/index.php/Il-Comune/Amministrazione-trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio/Accordi-di-programma>;
- entro i termini previsti dall'avviso di deposito degli atti sono state presentate n. 10 osservazioni ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e n. 4 fuori termine;
- tali osservazioni sono state esaminate ed è stata data loro risposta come riportato nell'elaborato di Controdeduzioni alle osservazioni pervenute, in caso di accoglimento tramite modifiche ed integrazioni del testo del presente accordo e degli allegati;
- a seguito del ricevimento delle osservazioni pervenute e dei pareri tecnici resi, le variazioni introdotte non hanno comportato modifiche sostanziali ai documenti condivisi nella Conferenza dei Servizi preliminare e oggetto di pubblicazione;
- a seguito della convocazione della conferenza dei servizi decisoria per la conclusione dell'accordo indetta con nota P.G. 60012 del 26/9/2017 (I seduta) e con nota P.G. n. 56741/2018 del 04/09/2018 successivamente integrata con nota prot. n. 57332/2018 del 06/09/2018 (II seduta) gli Enti coinvolti hanno dato atto della corrispondenza della documentazione con quanto richiesto dagli stessi ed hanno espresso l'assenso alla conclusione dell'Accordo e le relative valutazioni di competenza provinciale, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e dell'art. 5 della L.R. 19/2008, con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 104 del 10/10/2018 (registrato al protocollo del Comune di Comacchio l'11/10/2018 al num. 65850);



Tutto ciò premesso e considerato, le parti interessate, come in questa sede rappresentate, a conclusione delle procedure previste dall'art. 40 L.R. 20/2000 e art. 34 del D.Lgs. 267/2000 convengono e sottoscrivono il seguente:

ACCORDO DI PROGRAMMA

Articolo 1 – Contenuti in premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (da qui in avanti definito: Accordo).

Articolo 2 – Oggetto dell'Accordo di programma

Oggetto del presente Accordo è la realizzazione del Progetto Guida/unitario, composto dagli elaborati elencati all'art. 15;

Il Progetto Guida/unitario attua una parte rilevante di quanto contenuto nel “Progetto Speciale Partnership Pubblico-Privata per la Rigenerazione Turistica e Ambientale della Costa” oggetto di accordo territoriale ex art. 15 L.R. 20/2000, sottoscritto digitalmente in data 28 maggio 2014 tra la Regione Emilia-Romagna, la provincia di Ferrara, il Comune di Comacchio e l'Ente di gestione per i parchi e la Biodiversità del Delta del Po.

Articolo 3 - Fasi e caratteristiche del progetto

Le fasi attuative e le caratteristiche dei progetti sono disciplinate dal Progetto Guida/unitario di Assetto del territorio.

Articolo 4 – Varianti agli strumenti urbanistici vigenti

Per i progetti che comportano variante al PRGC la procedura di variante non costituirà una nuova zonizzazione del vigente piano urbanistico (PRGC), ma è finalizzata all'approvazione della disciplina e degli allegati progetti; ogni modifica ai progetti non dovrà pertanto essere in contrasto con la disciplina stessa.

Gli elementi di variante sono puntualmente individuati nella "Relazione tecnico-urbanistica di Variante" parte integrante del presente Accordo.

Le necessarie valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale sono contenute negli elaborati allegati al presente Accordo, che hanno valore ai sensi dell'art. 5 e 40 della L.R. 20/2000.

L'attuazione è subordinata al rispetto degli impegni di cui al successivo art. 5.

Articolo 5 – Impegni per i soggetti istituzionali e per i soggetti attuatori

I soggetti attuatori degli interventi ricadenti nelle aree comprese nell'ambito di trasformazione oggetto dell'Accordo, dovranno contribuire alla realizzazione di opere di interesse pubblico, in



coerenza con quanto previsto dal Progetto Guida/unitario. La realizzazione delle opere di interesse pubblico sarà coordinata con l'esecuzione degli interventi privati secondo il crono-programma allegato e disciplinata nell'ambito delle convenzioni attuative che il Comune stipulerà con ognuno dei soggetti privati partecipanti all'Accordo.

I soggetti attuatori, identificati in premessa, nonché loro eventuali aventi causa si impegnano:

1. all'insediamento del complesso di attività previste dal Progetto Guida/unitario e al pieno avvio della gestione secondo quanto definito nelle convenzioni attuative allegate ai progetti di UMI e/o a stralci delle stesse e nelle schede progetto;
2. all'adeguamento del sistema delle dotazioni interne ed esterne alle UMI/UMPA, dei parcheggi pubblici e privati, delle infrastrutture e della viabilità di accesso all'area come rappresentato nel Progetto Guida/unitario;
3. a mettere a disposizione del Comune e dei firmatari, contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di interesse pubblico e di compensazione indicate nel Progetto Guida/unitario. Si intendono pertanto autorizzati, con la sottoscrizione dell'Accordo, il Comune e i soggetti attuatori, ad intervenire su ognuna di tali aree, a prescindere dalla proprietà delle stesse, per realizzare le opere ivi previste. La responsabilità sulle opere eseguite rimane in capo ai soggetti attuatori, fino all'approvazione del collaudo secondo quanto riportato nelle convenzioni attuative.
4. alla realizzazione delle opere pubbliche interne ed esterne al comparto da eseguirsi secondo il cronoprogramma e come rappresentate nelle schede delle opere pubbliche e nelle Tavole B2bis, B4.1a, B4.1b e B4.2;
5. alla realizzazione di opere relative alla segnaletica e alla cartellonistica come previsto dal vigente codice della strada:
 - pannelli a messaggio variabile di indirizzamento ai parcheggi su strada statale, provinciale e comunale;
 - segnaletica fissa all'uscita del raccordo autostradale e della S.S. 309;
 - segnaletica verticale fissa di indirizzo lungo la strada comunale;
 - le realizzazioni di cui sopra saranno precedute da specifici accordi con i proprietari delle infrastrutture interessate.
6. alla progettazione e realizzazione degli interventi e opere di compensazione ambientale necessari al fine del raggiungimento di elevate dotazioni e prestazioni ecologico ambientali, secondo quanto definito dal Piano Territoriale del Parco Stazione Centro Storico di Comacchio (Tav. B4.1a, B4.1b e B4.2);
7. I soggetti attuatori delle UMI1A e dell'UMPA3 dovranno depositare all'atto della sottoscrizione dell'Accordo un Atto Unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione Comunale che impegni gli stessi all'attuazione degli interventi di rispettiva competenza:
 - allargamento del tratto di via dei Mille tra la SS 309 Romea e la strada Acciaioli;
 - realizzazione della rotatoria alla intersezione tra via dei Mille e l'Acciaioli;in modo da garantire l'avvio delle attività previste dai progetti delle UMI1A e UMPA3.



Alla sottoscrizione delle rispettive convenzioni attuative dovranno essere prodotte idonee polizze fidejussorie come previsto nella convenzione stessa.

8. alla predisposizione e attuazione di un programma di comunicazione per gli interventi significativi di trasformazione urbanistica;

La progettazione attuativa dovrà dar conto della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi in rapporto al cronoprogramma, parte integrante e sostanziale del Progetto Guida/unitario.

Il Comune di Comacchio e la Provincia di Ferrara si impegnano:

- a consegnare ai soggetti attuatori nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma le aree di rispettiva proprietà necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo.

La Provincia di Ferrara e l'Ente Parco riconoscono coerenti con le linee programmatiche della pianificazione regionale (PTR) e provinciale (PTCP e Piano del Parco Centro Storico di Comacchio) gli obiettivi e i contenuti del programma di interventi, e condividono le scelte di adeguamento del PRG/c.

Articolo 6 – Modalità di attuazione dell'Accordo di Programma

Gli interventi previsti per l'attuazione dei progetti verranno realizzati mediante titoli edilizi da rilasciarsi in conformità al Progetto Guida/unitario allegato e secondo la convenzione urbanistica da sottoscrivere con il Comune di Comacchio.

A seguito dell'approvazione dell'Accordo, potranno essere presentati sia il titolo edilizio sia i titoli per l'autorizzazione all'esercizio delle attività.

Per tutti i titoli abilitativi relativi alle UMI, sarà possibile la realizzazione delle opere private solamente a seguito della realizzazione delle opere e dotazioni individuate come propedeutiche nella disciplina, in conformità al cronoprogramma, se non già attuate.

Articolo 7 – Inizio lavori e tempi di realizzazione delle opere

I lavori dovranno iniziare ed essere ultimati in conformità al cronoprogramma allegato al Progetto Guida/unitario e a quanto previsto nella disciplina e nelle relative convenzioni attuative di ogni singolo stralcio.

Articolo 8 – Piano di monitoraggio dell'Accordo

Nell'ambito del Progetto è stato definito un Piano di Monitoraggio relativo alla raccolta sistematica di dati rilevanti e alla valutazione degli effetti ambientali, sociali, economici, infrastrutturali prodotti dall'attuazione dell'Accordo.

Il monitoraggio dovrà essere sviluppato dagli attuatori sulla base di quanto previsto dal Piano di Monitoraggio allegato al presente Accordo.

Le attività di monitoraggio dovranno essere effettuate con le specifiche tecniche e le frequenze definite nel documento costituente il Piano di Monitoraggio.

Nel caso in cui l'attività di monitoraggio evidenziasse rilievi dei parametri e degli indicatori con scostamenti negativi rispetto ai valori di qualità ritenuti accettabili in sede di progetto e/o di piano di monitoraggio, i soggetti attuatori sono impegnati a mettere in atto le necessarie azioni correttive indicate nel Piano di Monitoraggio o individuate dalla Commissione Tecnica di Verifica di cui al Piano di Monitoraggio stesso.

La Commissione Tecnica di Verifica, sulla base degli esiti dei monitoraggi, propone al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 9 del presente Accordo le azioni correttive non prefigurate dal Piano, segnala al Collegio di Vigilanza gli esiti significativi del monitoraggio degli indicatori tali da richiedere agli Attuatori un aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientali, può decidere la sospensione del monitoraggio di alcuni indicatori in esito al monitoraggio stesso.

Sono a carico dei soggetti attuatori gli eventuali costi delle indagini, dei rilievi e delle relative valutazioni (così come definiti nel Piano di Monitoraggio), nonché i costi delle azioni correttive fatta salva la necessaria verifica di coerenza con il quadro degli interventi manutentivi ed infrastrutturali programmati.

Articolo 9 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Comacchio, o suo delegato, che lo presiede, da un rappresentante della Provincia di Ferrara, da un rappresentante dell'Ente Parco oltre ad un invitato permanente della Regione Emilia-Romagna. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante per ognuno dei soggetti attuatori del Progetto.

L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi.

Il Collegio di Vigilanza in particolare:

- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con i soggetti attuatori degli interventi;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni e dei soggetti privati sottoscrittori le eventuali modifiche all'Accordo o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
- valuta le proposte di modifica del cronoprogramma di dettaglio;



- può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo;
- propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo;
- dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente accordo;
- esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'Accordo; accertata l'inerzia o il ritardo diffida i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 90 giorni decorso inutilmente il quale si procede ad escutere le garanzie fideiussorie;
- prescrive, secondo le indicazioni della Commissione Tecnica di verifica sul Monitoraggio, l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali;

Restano salve le competenze istituzionali dei competenti Settori del Comune di Comacchio in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

Articolo 10 – Contributo straordinario (Plus-valore) e Garanzie Finanziarie

1. Le modalità di corresponsione del Contributo Straordinario/Plus Valore (di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 e di cui Delibera di Consiglio Comunale n. 108/14) sono definite, dalla convenzione relativa ad ogni singolo stralcio attuativo.

2. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 5 punto 7, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con il presente Accordo è previsto, in sede di stipula delle convenzioni attuative di ogni singolo stralcio, la costituzione di apposite garanzie fideiussorie per le opere di urbanizzazione e comunque di interesse pubblico.

Tali garanzie fideiussorie dovranno essere rilasciate da compagnie regolarmente iscritte nel nuovo Albo unico di cui all'art. 106 del Testo Unico Bancario previsto a seguito della modifica apportata al TUB stesso dall'art. 28, comma 1, del D. Lgs. n. 169/2012.

Articolo 11 – Cogenza dell'Accordo

I soggetti che stipulano il presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono validamente compiere atti successivi che violino ed ostacolino l'Accordo o che contrastino con esso.

I soggetti che stipulano il presente Accordo hanno l'obbligo di:

1. compiere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, stante l'efficacia contrattuale del medesimo;
2. trasferire i presenti impegni nei successivi atti di vendita e/o disposizione dei beni.



Articolo 12 – Durata, modifiche e decadenza dell'Accordo

Il presente Accordo resterà efficace fino a che non risultino adempiute tutte le obbligazioni previste dall'Accordo stesso e dalle sue integrazioni e modificazioni.

L'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo e nel Cronoprogramma di dettaglio, sarà valutata dal Collegio di Vigilanza, su richiesta del soggetto interessato.

Eventuali modifiche al presente Accordo che non incidano in modo significativo sul suo contenuto sono valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 9. Eventuali modifiche giudicate sostanziali dal Collegio di Vigilanza, in particolare qualora si verificano mutamenti significativi degli impatti ambientali e territoriali, saranno oggetto di un aggiornamento del presente Accordo con le stesse procedure amministrative utilizzate per la formazione, l'approvazione, la stipula di quello originario.

Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burert del Decreto del Presidente della Provincia di approvazione dell'Accordo salvo che il *dies a quo* sia diversamente indicato per uno specifico adempimento. L'Accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma dell' art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

In assenza della stipula delle convenzioni attuative tra il Comune di Comacchio ed i soggetti privati attuatori entro i termini e le condizioni previste dalla Disciplina (Art. 4, comma 9) l'Accordo, limitatamente alle UMPA/UMI inadempienti, si considera decaduto e le varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo stesso cessano la loro efficacia; le aree interessate potranno essere destinate ad usi diversi da quelli previsti nell'Accordo solo mediante Accordo Operativo, ai sensi della L.R. n. 24/17.

La decadenza summenzionata è perfezionata tramite uno specifico atto di annullamento dell'Accordo deliberato dall'organo competente di ciascun ente firmatario.

Articolo 13 - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma

Il presente Accordo viene definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e viene pubblicato sul Bollettino della Regione Emilia-Romagna.

Articolo 14 – Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui trattate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione.

Articolo 15 – Allegati

Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo i documenti riportati nell'elenco:



Progetto Guida/unitario:

1. BIS - Disciplina per l'attuazione degli interventi;
2. Cronoprogramma generale, completo delle previsioni relative al bilancio sociale e occupazionale;
3. Tavola: Progetto Guida/unitario - Masterplan comparto lidi nord;
4. Tavola: Aree soggette a variante ex art. 40 e schema dei diritti edificatori;
5. Tavola A1: Ambiti ecosistemici e paesaggistici stato di fatto;
6. Tavola B1: Ambiti ecosistemici e paesaggistici stato di progetto;
7. Tavola A2 "sistema generale della accessibilità e della mobilità viabilistica e ciclopeditone - stato di fatto;
8. Tavola B2rev3: Sistema generale della accessibilità e della mobilità viabilistica e ciclopeditone - stato di progetto;
9. Tavola B2bis: Sistema generale dell'accessibilità e della mobilità viabilistica e ciclopeditone - stato di progetto - schema diagrammatico dei flussi di traffico veicolare e ciclabile;
10. Tavola A3: Planimetria reti - stato di fatto (sistema di reti impiantistiche);
11. Tavola B3: Planimetria reti - stato di progetto (sistema di reti impiantistiche);
12. Tavola B4.1a: Cronoprogramma opere di interesse pubblico - annualità I[^]-VI[^];
13. Tavola B4.1b: Cronoprogramma opere di interesse pubblico - annualità VII[^]-X[^];
14. Tavola B4.2: Cronoprogramma opere di interesse pubblico (zona nord);
15. Tavola C0: Tavola di analisi - aree a difficile drenaggio soggette ad allagamento ed aree di ricarica dell'acquifero;
16. Tavola C1: Rete delle vasche di accumulo idrico e della invarianza idraulica;
17. BIS - Studio del Traffico;
18. Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) completa di Piano di Monitoraggio;
19. Schede delle opere pubbliche, con relativa individuazione cartografica e quantificazione dei costi (Computo Metrico Estimativo) e indicazione dei soggetti attuatori e l'indicazione delle UMPA ad essa collegate e ad essa propedeutica;
20. Relazione tecnico-urbanistica di variante;
21. Tavola P3 T15 - PRG Vigente Stato di Fatto - Localizzazione area di Variante art. 40;
22. Tavola P3 T16 - PRG Vigente Stato di Fatto - Localizzazione area di Variante art. 40;
23. Tavola P3 T23 - PRG Vigente Stato di Fatto - Localizzazione area di Variante art. 40;
24. Tavola P3 T0 - PRG Vigente - Legenda Stato di Fatto;
25. Tavola P9 T5 piano dei Servizi (Località Porto Garibaldi) - Stato di fatto;
26. Tavola P9 T3 piano dei Servizi (Località Lido delle Nazioni) - Stato di fatto;
27. NTA PRG Vigente - Stato Vigente;
28. Tavola P3 T15 - PRG - Stesura Coordinata;
29. Tavola P3 T16 - PRG - Stesura Coordinata;
30. Tavola P3 T23 - PRG - Stesura Coordinata;
31. Tavola P3 T0 - PRG Legenda - Stesura Coordinata;
32. Tavola P9 T5 piano dei Servizi (Località Porto Garibaldi) - Stesura coordinata;
33. Tavola P9 T3 piano dei Servizi (Località Lido delle Nazioni) - Stesura coordinata;
34. NTA PRG Vigente - Stesura Coordinata;
35. Schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti nelle unità minime di intervento (UMI) incluse nelle UMPA;
36. Programma di manutenzione/gestione delle aree pubbliche/di uso pubblico;

37. Piano di Monitoraggio dell'Accordo di Programma;
38. Atti correlati - allegati al Progetto Guida/unitario:
 1. Delibera di C.C. n. 94 del 26/10/2015 (Trasferimento Diritti);
 2. Linee guida per la ricostituzione del Bosco Eliceo approvate dall'Ente Parco con Delibera C.E. n. 94 del 16/12/2016.
 3. Articoli di riferimento delle norme dei piani citati nella Disciplina per l'attuazione degli interventi;
 4. Nota del Direttore Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia Romagna con n. 154624/2017 (acquisita al protocollo del Comune di Comacchio il 09/03/2017 al n. 13028);
39. TER - Controdeduzioni alle Osservazioni;
40. Relazione sul Consumo di suolo.

Ogni progetto, relativo ad ogni singola UMI, è costituito da:

PROGETTO UMI1A (IN UMPA1): COMACCHIO CAMPING VILLAGE

Stato di Fatto:

1. SF_a.1_Stralcio PRG e piano del parco
2. SF_a.2_Stralcio PTPR e PTCP
3. SF_b._Estratto catastale
4. SF_c._Rilievo plano-altimetrico
5. SF_d._Documentazione fotografica
6. Relazione Geologica
7. Relazione Geologica_integrazione
8. Certificati Catastali

Progetto:

9. P_a.1_Planimetria di progetto
10. P_a.2_Planimetria di progetto
11. P_a.3_Planimetria fasce di rispetto
12. P_b.1_Sezioni e profili_Fascia servizi
13. P_b.2_Sezioni e profili_Comparto ricettivo
14. P_b.3_Sezioni e profili_Comparto servizi
15. P_b.4_Sezioni e profili_Comparto parco acquatico
16. P_b.5_Sezioni e profili_Unità abitative fisse
17. P_b.6_Sezioni e profili_parco acquatico
18. P_c.1_Profili schematici
19. P_c.2_Profili schematici
20. P_d._Tabella dati progetto
21. P_e.1_Planimetrie specialistiche
22. P_e.2_Planimetria rete acque nere
23. P_e.3_Planimetria rete acque meteoriche
24. P_e.4_Rete fognatura: particolari costruttivi
25. P_e.5_Rete fognatura acque meteoriche: particolari fossi e vasche di laminazione
26. P_e.6_Rete fognatura acque meteoriche: particolari fossi e vasche di laminazione
27. P_e.7_Rete fognatura acque bianche: profilo long. tubazione al servizio vasca n°1a

28. P_e.8_Reti tecnologiche
29. P_e.9_Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
30. P_g._Relazione progetto
31. P_h._Schema di convenzione
32. P_i._Cronoprogramma interventi pubblici e privati
33. P_j.1_Relazione specialistica_Calcolo rete acque meteoriche
34. P_j.2_Relazione specialistica_Calcolo rete acque nere
35. P_j.3_Relazione specialistica_Componente vegetazione
36. P_j.4_Relazione specialistica_Parco acquatico calcolo portata
37. P_j.5_Relazione specialistica_Calcolo rete idrica
38. P_k._Subcomparti attuativi della UMI
39. P_l._Aree da cedere al Comune
40. P_m._Aree la cui gestione e manutenzione resta a carico del proprietario
41. P_o._Dotazioni territoriali private
42. P_p._Infrastrutture delle opere di urbanizzazione extracomparto
43. P_q._Trasferimento diritti edificatori da UMPA2 a UMPA1

PROGETTO UMI1B (IN UMPA1): PROGETTO HOLIDAY PARK "SPIAGGIA E MARE"

Stato di Fatto:

1. Tavola SF A: Stralcio del PRG vigente con confini di proprietà - scala 1:5000
Estratto catastale e certificato catastale con superfici in proprietà - scala 1:2000
Identificazione Unità Minima di Intervento Spiaggia e Mare - scala 1:5000;
2. Tavola SF B1 Stato di fatto: Planimetria generale con identificazione dell'UMI -
Toponomastica - Rilievo planoaltimetrico - scala 1:1000;
3. Tavola SF B2 Stato di fatto: Rilievo e classificazione del verde esistente - scala
1:1000;
4. Tavola SF B3 Stato di fatto - Costruzioni e manufatti - scala 1:200;
5. Tavola SF B4 Stato di fatto - Posizionamento elettrodotto - Reti tecnologiche
esistenti - Rete Elettrica - scala 1:1000;
6. Tavola SF B5 Stato di fatto - Reti tecnologiche esistenti - Rete Idrica - scala 1:1000
7. Tavola SF B6 Stato di fatto - Reti tecnologiche esistenti - Rete Gas - scala 1:1000;
8. Tavola SF B7 Stato di fatto - Reti tecnologiche esistenti - Rete Antincendio - scala
1:1000;
9. Tavola SF B8 Stato di fatto - Reti tecnologiche esistenti - Rete Fognaria - scala
1:1000;
10. Tavola SF C Stato di fatto - Documentazione fotografica: Fabbricati, alberature,
emergenze e morfologia delle aree;
11. Tavola SF D Relazione geologica e geotecnica;

Progetto:

12. Tavola P A1 Planimetria di progetto - Tabella dei dati di progetto - scala 1:1000;
13. Tavola P A2 Sovrapposizione dello Stato di Fatto con quello di Progetto -
Dimostrazione del maggior disimpegno delle aree prospicienti la spiaggia - scala
1:1000;
14. Tavola P B Planimetria di progetto - Classificazione del verde di progetto - scala
1:1000;
15. Tavola P C1 Sezioni e profili schematici - scale diverse;

16. Tavola P C2 Sezione trasversale tipo della duna - Tipologia pista ciclopedonale – scale diverse;
17. Tavola P D1 Progetto delle opere di urbanizzazione: Rete energia elettrica – scala 1:1000;
18. Tavola P D2 Progetto delle opere di urbanizzazione: Rete idrica – scala 1:1000;
19. Tavola P D3 Progetto delle opere di urbanizzazione: Rete gas – scala 1:1000;
20. Tavola P D4 Progetto delle opere di urbanizzazione: Rete Antincendio – scala 1:1000;
21. Tavola P D5 Progetto delle opere di urbanizzazione: Rete Fognaria – scala 1:1000;
22. Tavola P E Computo metrico estimativo;
23. Tavola P F Relazione illustrativa;
24. Tavola P G Schema di convenzione;
25. Tavola P H1 Cronoprogramma degli interventi pubblici e privati;
26. Tavola P H2 Planimetria di progetto - Cronoprogramma degli interventi – grafico scala 1:2000
27. Tavola P I Dotazioni territoriali pubbliche e private - Infrastrutture ambientali (in conformità al Cronoprogramma degli interventi di interesse pubblico).


PROGETTO UMPA3: SOC. AGRICOLA COLLINARA SRL – DUMBO SRL

Stato di Fatto:

1. SF_A1_Stralcio PRG e Piano del Parco
2. SF_A2_Stralcio PTPR e PTCP
3. SF_A3_Verifica coerenza strumenti urbanistici
4. SF_B_Estratto catastale
5. SF_C1_Rilievo plani altimetrico
6. SF_C2_Rappresentazione foto-planimetrica
7. SF_D_Documentazione fotografica
8. SF_E1_Relazione geologica
9. SF_E2_Integrazione della Relazione geologica

Progetto:

10. P_A1_Planimetria generale
11. P_A2_Progetto parte nord
12. P_A3_Progetto parte sud
13. P_B_Sezioni e profili stradali
14. P_D_Tabelle urbanistiche di progetto
15. P_D2_Schemi Urbanistici e dotazioni territoriali
16. P_E1_Schema distribuzione reti di scarico acque bianche e nere
17. P_E2_Schema distribuzione illuminazione pubblica
18. P_E3_Schema distribuzione rete idrica e gas
19. P_E4_Schema distribuzione rete elettrica
20. P_F_Computo metrico opere di urbanizzazione
21. P_G_Relazione di progetto
22. P-H_Schema di convenzione
23. P_I_Cronoprogramma interventi
24. P_J1_Relazione e calcoli acque meteoriche e volumi di invaso
25. P_J2_Relazione e calcoli fognatura acque meteoriche

- 
26. P_J3_Relazione e calcolo rete idrica
 27. P_J4_Relazione e calcolo rete acque nere
 28. P_J5_Relazione componente vegetazionale e mitigazione ambientale

PROGETTO UMPA5: CAMPING BUNGALOW PARK TAHITI

Stato di Fatto:

1. Tav. a.0 Stralcio PRG;
2. Tav. a.1 Strumenti urbanistici;
3. Tav. b.0 Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà;
4. Tav. c.0 Rilievo;
5. Tav. c.1 Rilievo dendrologico;
6. Tav. d Rilievo fotografico;
7. Tav. e. 0 Relazione geologica.

Progetto:

8. Tav. a.0 Planimetria di progetto;
9. Tav. b.0 Sezioni;
10. Tav. c.0 Profili ;
11. Tav. d Tabella dati;
12. Tav. e.0 Acque meteoriche;
13. Tav. e.1 Acque nere;
14. Tav. e.2 Idrica;
15. Tav. e.3 Eletrodotto;
16. Tav. e.4 Metano;
17. Tav. e.5 Illuminazione pubblica;
18. Tav. e.6 Relazione idraulica;
19. Tav. e.7 Sezioni tipo viabilità;
20. Tav. e.8 Sistema della mobilità ciclabile;
21. Tav. g Relazione illustrativa;
22. Tav. k Sub-comparti attuativi;
23. Tav. L0 Aree da cedere al comune;
24. Tav. L1 Aree da cedere al comune su catasto;
25. Tav. m Aree a gestione privata;
26. Tav. o Dotazioni private ad uso pubblico;
27. Schema di Convenzione.

Articolo 17 – Disposizioni finali


Il presente Accordo è stato scritto con strumenti telematici e si compone di n. 21 fogli.

Il presente Accordo è sottoscritto con firma digitale ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.

Ferrara, 12 ottobre 2018



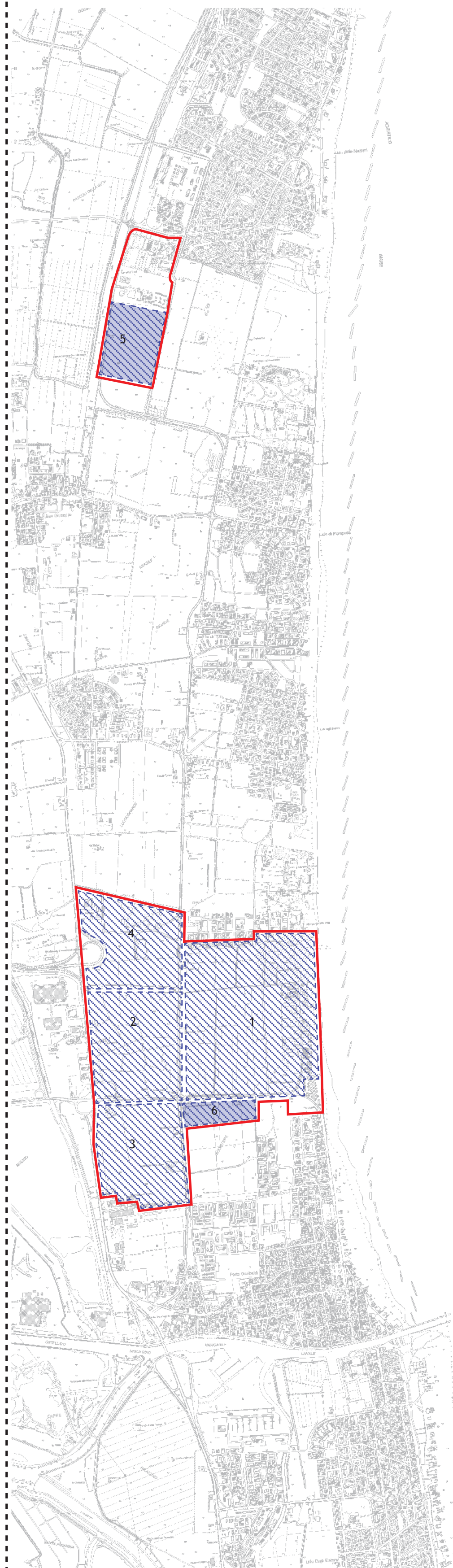
r_eni.ro.Giunta - Prot. 22/07/2022.0660414.E

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 Copparo – Fe Tel. 0532 860546 – Fax 0532 091680 www.synthesissrl.com - info@synthesissrl.com	IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO S5 – PORTO GARIBALDI MESSA IN SIC. IDRAULICA DEL COMP. LIDI NORD NEL COM. DI COMACCHIO 1° STRALCIO – REALIZZ. DI UN SISTEMA DI SFIORO E LAMINAZIONE IDRAULICA - Piano di Utilizzo delle Terre e Rocce da Scavo -	RIF. 039/19-ES-B-REV00 DEL 09/08/2019 P039/19-ES-REV02 DEL 25/02/2019
--	--	--

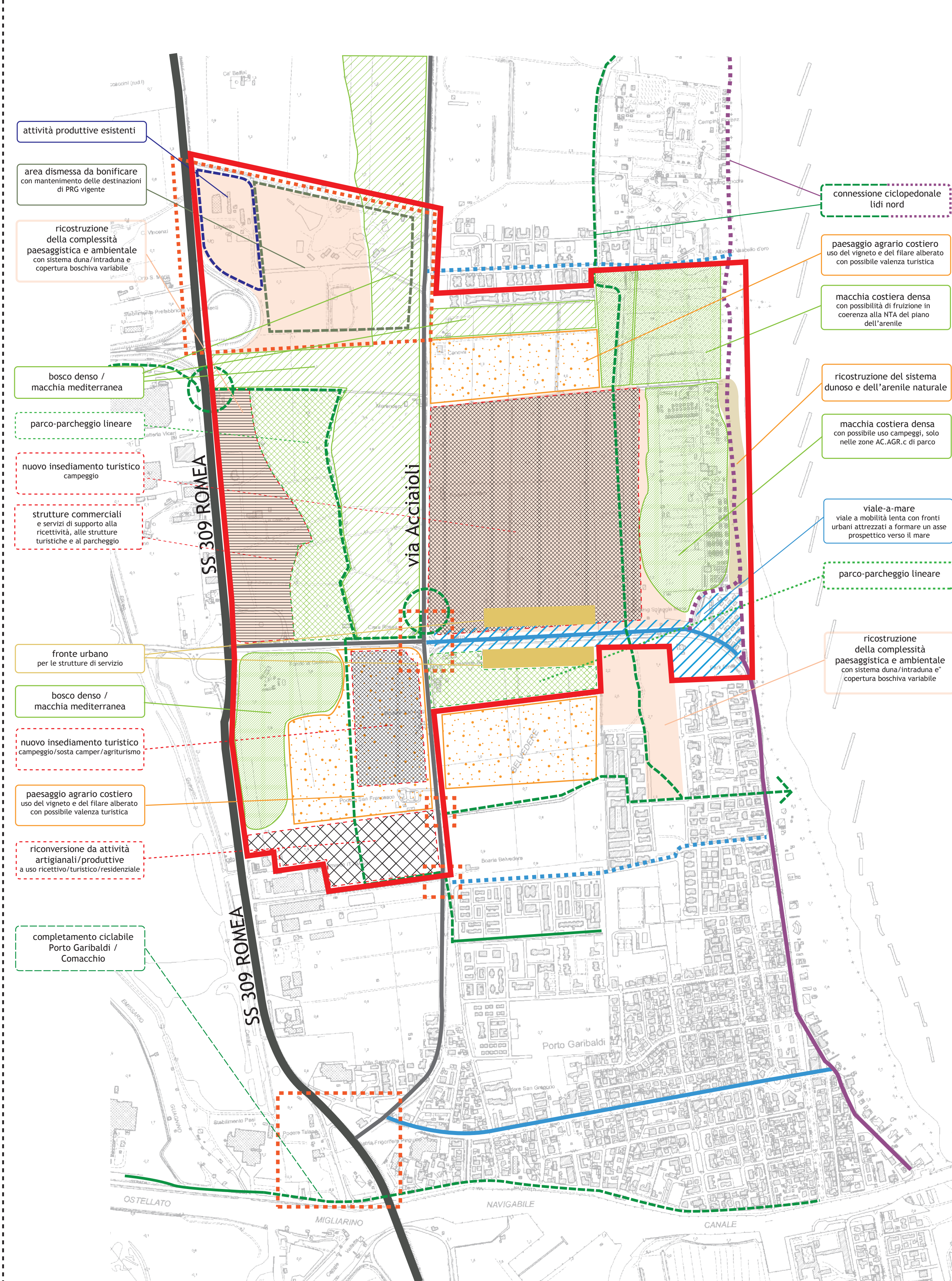
- Allegato 4 -
Masterplan – comparto Lidi Nord

AMBITI OGGETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA
ART.40 LR 20/2000
scala 1:20.000

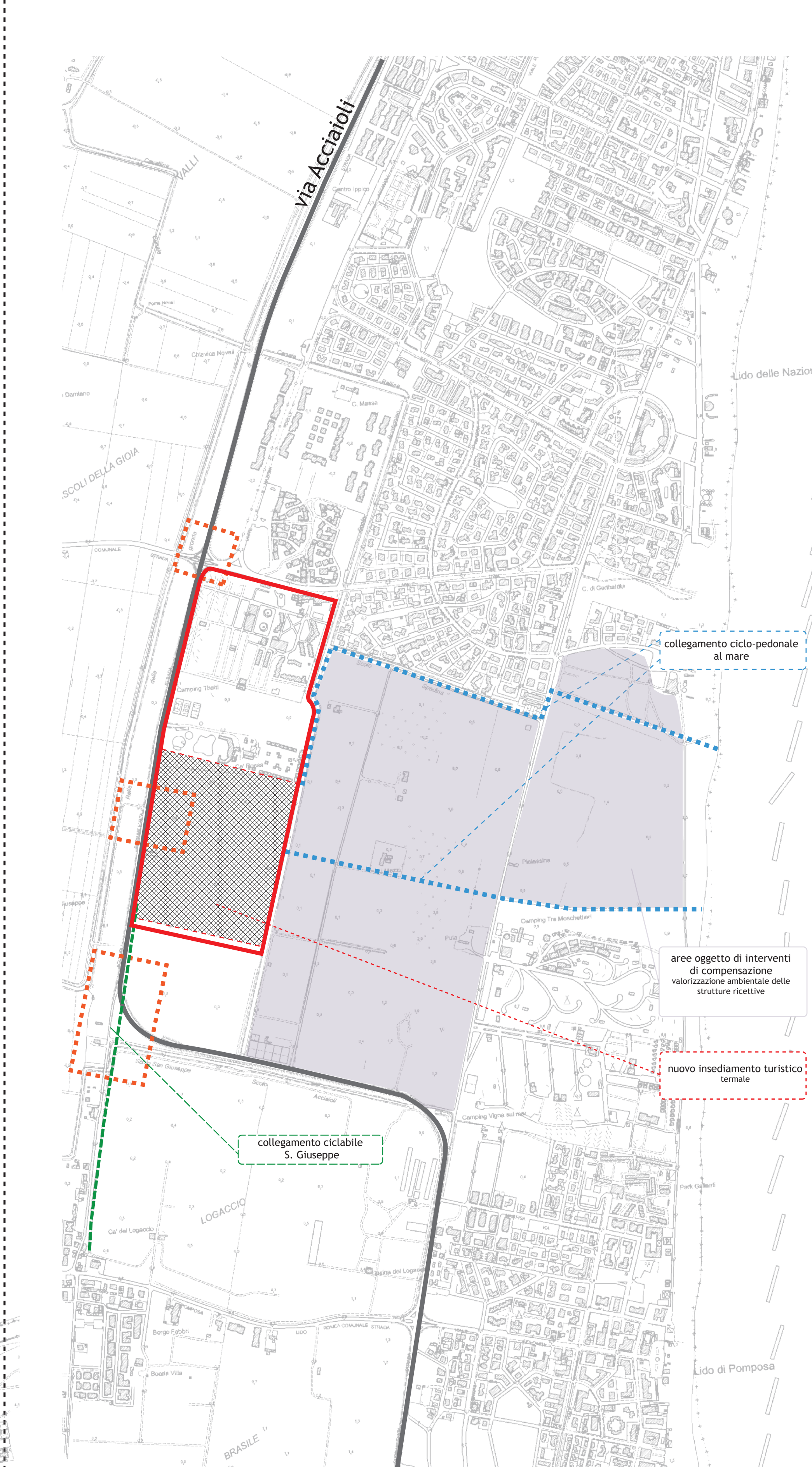
- perimetro comparto art.40 LR 20/2000
- perimetro umpa coincidenti con le unità minime di progettazione attuativa da Piano del Piano del Parco del Delta del Po
- perimetro ulteriori umpa (non ricomprese nel Piano del Parco del Delta del Po) interne al perimetro del comparto art.40 LR 20/2000



MASTERPLAN DELLE AREE A PROGETTO UNITARIO DEL COMPARTO LIDI
NORD
scala 1:7.500



AMPLIAMENTO COMPARTO TERMALE TAHITI
scala 1:7.500



LEGENDA

- circolazione carrabile
- potenziamento e riorganizzazione infrastrutturale
- viali urbani
- viale-a-mare
- assi di penetrazione al mare
- lungo mare consolidato
- completamento lungo mare
- previsione di collegamento lungo-mare da ricomprendere nel PUG
- ciclabile esistente
- completamento ciclabile
- nodi per il sistema di mobilità lenta
- perimetro comparto art.40 LR 20/2000
- perimetro umpa coincidenti con le unità minime di progettazione attuativa da Piano del Piano del Parco del Delta del Po
- perimetro ulteriori umpa (non ricomprese nel Piano del Parco del Delta del Po) interne al perimetro del comparto art.40 LR 20/2000
- ricostruzione della complessità paesaggistica e ambientale
- aree oggetto di interventi di compensazione
- macchia costiera densa
- bosco denso / macchia mediterranea
- parco-parcheggio lineare
- paesaggio agrario costiero
- ricostruzione del sistema dunoso e dell'arenile naturale
- strutture commerciali di supporto al turismo
- nuovo insediamento turistico
- riconversione attività artigianali/produzione
- fronte urbano


CITTÀ DI COMACCHIO
PROVINCIA DI FERRARA

**Progetto guida/unitario di assetto del territorio
per la sottoscrizione di accordo di programma
di cui all'art.40 della LR 20/2000**



SINDACO
Marco Fabbri

SEGRETARIO COMUNALE
Daniela Ori

COORDINATORE
Arch. Claudio Fedozzi

UFFICIO PIANI
Arch. Giuseppe Guidi
Arch. Anna Luciani
Arch. Agnese Farinetti

ELABORATO GRAFICO:
MASTERPLAN COMPARTO LIDI NORD

DATA:
GIUGNO 2018

SCALA: 1:7.500
1:20.000