



COMUNE DI FISCAGLIA

Provincia di Ferrara

SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - SUEI

COMUNE DI FISCAGLIA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0012189/2026 del 05/06/2026
Firmatario: Ilaria Simoni

Pratica SUAP 347/2025
Pratica n. 28P/2026

Cartella n. 1700

OGGETTO: **Procedimento Unico art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire** – richiesta presentata in data 18.12.2025 e acquisita al prot. n. 26735 del 19.12.2025, integrata in data 19/12/2025 prot 26736, in data 07/01/2026 prot 152, in data 09/01/2026 prot 396 e in data 03/02/2026 prot 2251 – dalla Società Agricola Punto Verde SS con sede in Via Punta 12 Loc. Migliaro Fiscaglia per l'intervento di "REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEPOSITO CEREALI CON ANNESSA TETTOIA DEPOSITO FORAGGIO DA ERIGERSI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO PUNTO VERDE DI MIGLIARO".

RELAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA

1. PREMESSE

La presente Relazione di conformità è redatta nell'ambito del **Procedimento Unico SUAP ai sensi dell'art. 53 comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017**, attivato per l'approvazione di intervento in variante allo strumento urbanistico vigente, relativo all'**ampliamento di attività agricola esistente**.

L'intervento è promosso da impresa agricola attiva e regolarmente registrata, e si configura come **intervento di sviluppo aziendale non delocalizzabile**, connesso alle esigenze produttive.

La variante si configura quale localizzazione puntuale di intervento nell'ambito del territorio rurale, che per configurazione progettuale (dimensioni/altezza) comporta variante allo strumento urbanistico generale vigente ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017.

2. OGGETTO DELLA VARIANTE

La variante urbanistica è finalizzata a consentire:

- ampliamento del complesso agricolo esistente mediante nuovi volumi.

Localizzazione:



COMUNE DI FISCAGLIA

Provincia di Ferrara

SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - SUEI

- Comune: FISCAGLIA
- Località: MIGLIARO - SEZ C
- Foglio: 5
- Mappali: 42-35-34-55-36-151

Zona urbanistica:

- Area classificata come **territorio rurale (TR) ai sensi del Titoli VI-VII del PUG vigente**

L'intervento non risulta integralmente conforme alla disciplina urbanistica vigente per maggiori dimensioni e altezza e pertanto necessita di procedimento unico in variante ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017.

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO E PROCEDURALE

Il procedimento è attivato ai sensi di:

- art. 53 comma 1 lettera b) L.R. 24/2017
- PUG vigente

Il procedimento unico sostituisce ad ogni effetto ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato, previo espletamento della Conferenza dei Servizi.

4. VERIFICA PRESUPPOSTI ART. 53

4.1 Attività esistente

È dimostrata la sussistenza di un'organizzazione aziendale agricola strutturata, già insediata e operante nel territorio rurale.

4.2 Non delocalizzabilità

L'intervento non risulta ragionevolmente delocalizzabile, in quanto funzionalmente connesso all'organizzazione aziendale su lotto contiguo.

4.3 Funzionalità



COMUNE DI FISCAGLIA

Provincia di Ferrara

SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - SUEI

L'ampliamento è strettamente funzionale alle esigenze produttive aziendali e non introduce usi estranei.

5. DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Alla luce della documentazione progettuale necessaria ai sensi del Titolo VI-VII del PUG, è stato allegato il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA), di cui all'art. 36 della L.R. 24/2017 e della DGR 623/2019 come integrata dalla DGR 713/2019, quale strumento finalizzato alla dimostrazione dell'esigenza dell'intervento di nuova costruzione di cui all'oggetto.

La verifica dell'elaborato ha portato ad una valutazione positiva del Piano di Riconversione o Ammodernamento (PRA) in quanto l'intervento edilizio è necessario, funzionale e prioritario a soddisfare il costante trend di crescita dell'attività aziendale ed è coerente con un miglioramento degli aspetti tecnico-agronomici ed economici in considerazione delle caratteristiche dell'azienda e della localizzazione delle sue produzioni. L'intervento non determina la frammentazione del territorio rurale né configura fenomeni di dispersione insediativa, mantenendo la coerenza con la funzione agricola. La valutazione è positiva e verrà attestata nel provvedimento finale così come da normativa vigente.

6. CONSUMO DI SUOLO

L'intervento si configura come espansione funzionale di insediamento agricolo esistente e pertanto non costituisce consumo di suolo ai sensi della L.R. 24/2017 art. 6 comma 5 lettera b).

7. CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – VINCOLI E TUTELE

L'Area interessata dal progetto è compresa nell'unità di paesaggio N. 6, denominata "Della Gronda" (art. 8 delle norme e Relazione di Piano) ed interessa i seguenti:

- a. Sistema delle aree agricole (art.11), per il quale è previsto che utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale di suoli ricadenti in zone agricole sono subordinate alla dimostrazione dell'insussistenza di alternative ovvero della loro maggiore onerosità in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo (co. 2)**

VERIFICHE ESEGUITE:



COMUNE DI FISCAGLIA

Provincia di Ferrara

SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - SUEI

Alla luce della documentazione progettuale presentata, con particolare riferimento al Programma di Riconversione o Ammodernamento (PRA) quale strumento finalizzato alla dimostrazione dell'esigenza dell'intervento di nuova costruzione di cui all'oggetto e dunque all'utilizzazione diversa di quella a scopo colturale dei suoli ricadenti in zone agricole, nonché dalle considerazioni finali della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, risulta dimostrata la mancanza di alternative che comportino minore onerosità in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo.

b. dosso di valore storico-documentale (art. 20, co. 2, lett. a)

VERIFICHE ESEGUITE:

Lo studio di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale allegata al progetto colloca l'intervento (come risulta dalle carte geomorfologiche) in un'area in pianura alluvionale limosa-argillosa, vicina a *tracce* di dosso fluviale poco pronunciato, l'area è priva di elementi marcati, sita tra esigui paleovalvei.

Il sedime della costruzione in progetto ricade integralmente in ambito dosso di valore storico-documentale e ciò implica particolare attenzione a: impermeabilizzazioni non eccedenti il necessario; gestione delle acque meteoriche e movimenti terra e mantenimento microrilievo.

La principale interferenza sul suolo riguarda l'occupazione permanente di superfici e la possibile modifica del microrilievo. Per ridurre tali interferenze, viene assicurata una gestione controllata dei movimenti terra, limitandoli alle sole lavorazioni indispensabili e garantendo ripristini coerenti con lo stato dei luoghi e con la funzionalità del drenaggio nonché il contenimento delle impermeabilizzazioni accessorie.

c. macero, quale elemento di interesse storico-testimoniale e componente del sistema ambientale individuato dal PUG in attuazione dell'art. 24 del piano provinciale

VERIFICHE ESEGUITE:

Elemento cartografato come "macero" – non sussistenza del vincolo



COMUNE DI FISCAGLIA

Provincia di Ferrara

SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - SUEI

Dall'analisi della cartografia del PUG vigente risulta la presenza di un elemento classificato come *macero*, tuttavia, a seguito di verifica dello stato dei luoghi, supportata da rilievo diretto e ricostruzione storico-funzionale dell'area, si evidenzia che tale classificazione non corrisponde all'attuale assetto del sito.

L'elemento in oggetto è costituito da una **vasca di accumulo idrico a servizio dell'impianto antincendio aziendale**.

In origine, nell'area erano presenti due maceri per la lavorazione della canapa, dismessi negli anni '60 e successivamente eliminati; il bacino residuo era destinato all'alimentazione idrica dei due maceri ed è stato rifunzionalizzato come vasca tecnica, perdendo le caratteristiche originarie.

L'elemento non risulta interferente con il reticolo idrografico principale o secondario; non costituisce corpo idrico naturale o semi-naturale; non è inserito nella rete idraulica superficiale; non svolge funzione di laminazione naturale o regolazione idraulica del territorio.

Pertanto, la rappresentazione cartografica del PUG è da ritenersi non aggiornata.

Per quanto attiene alla funzionalità: la vasca sarà ricollocata all'interno della medesima proprietà in area adiacente, in quanto interferente con il sedime della costruzione di progetto, la nuova collocazione garantirà:

- il mantenimento della funzione di accumulo idrico per uso antincendio;
- la continuità del presidio di sicurezza aziendale;
- l'assenza di interferenze con l'assetto idraulico del sito.

L'intervento si configura pertanto come **trasferimento di infrastruttura tecnica esistente**, senza riduzione della capacità funzionale

Dall'analisi della cartografia del PTCP vigente inoltre non risulta schedata la presenza di macero nell'area in oggetto.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, non si riscontrano elementi di contrasto con le prescrizioni della pianificazione territoriale sovraordinata, con particolare riferimento al PTCP.



COMUNE DI FISCAGLIA

Provincia di Ferrara

SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - SUEI

8. VALUTAZIONE AMBIENTALE

“La variante presenta carattere puntuale e non incide in modo significativo sulle componenti ambientali”

9. COERENZA CON LA SQUEA OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

L'intervento è coerente con gli obiettivi del PUG in quanto finalizzato al mantenimento e allo sviluppo dell'attività agricola, alla valorizzazione del territorio rurale e al sostegno del sistema economico locale.

10. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate, la variante urbanistica risulta:

- conforme alla L.R. 24/2017
- coerente con la pianificazione vigente
- compatibile con i vincoli sovraordinati
- giustificata sotto il profilo tecnico ed economico

Pertanto, si ritiene l'intervento ammissibile nell'ambito del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017

Fiscaglia, lì 04/06/2026

Il Responsabile del Settore
Urbanistica – Edilizia Privata - SUEI
Geom. Ilaria Simoni

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.