

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI FERRARA
COMUNE DI FISCAGLIA

Società Agricola



SOCIETÀ AGRICOLA PUNTO VERDE S.S.

Via Punta civ. 12
44027 - Migliaro - Fiscaglia (FE)

**Procedimento Unico art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG
Realizzazione di tettoia da adibire a deposito foraggio
con annesso magazzino da adibire a deposito cereali
da erigersi in Via Punta snc - Migliaro (FE)**

**Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale
Precisazioni in merito alla richiesta**

Consulente incaricato
Dr.ssa Geol. Emma Biondani

Località
Migliaro - Via Punta snc

Data
08 giugno 2026

274/25_EB_Rev01

Synthesis s.r.l.



INDICE

PREMESSA	2
1. RACCORDO CON LA RELAZIONE COMUNALE DI CONFORMITA' URBANISTICA	2
1.1. Esiti della relazione comunale	2
1.2. Stato di coerenza dell'aggiornamento VALSAT con gli esiti comunali	3
2. COERENZA DEL PROGETTO CON I CONTENUTI STRATEGICI E I VINCOLI DEL PUG	3
3. EVIDENZA DEI CONTENUTI DI VARIANTE URBANISTICA CONNESSI AL PROGETTO	4
3.1. Variante parametrica ex art. 53 (parametri edilizi)	4
3.2. Intervento sul bacino idrico identificato dal PUG come "macero" (VIN-1b)	4
3.2.1. QUADRO VIGENTE PUG	4
3.2.2. STATO DI FATTO ACCERTATO	4
3.2.3. TRASFORMAZIONE PREVISTA DAL PROGETTO	5
3.2.4. TRATTAMENTO COME CONTENUTO DI VARIANTE/ADEGUAMENTO CONNESSA AL PROGETTO	5
3.2.5. RICHIAMO AL CAP. 3 DGR 1577/2024	5

Documentazione allegata:

- Allegato 1. Comune di Fiscaglia - Procedimento Unico, art.53, co. 1 lett. b), della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., per l'approvazione del progetto di realizzazione di magazzino deposito cereali con annessa tettoia deposito foraggio in v. Punta n. 12, loc. Migliaro, in var. alla pianificazione comunale vigente, proponente Società Agricola Punto Verde ss. Richiesta di chiarimenti e integrazioni. Provincia di Ferrara – Settore Lavori Pubblici, Pianificazione territoriale e Mobilità – Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Protocollo 18548 del 28/05/2026

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisr.com – info@synthesisr.com	SOC. AGR. PUNTO VERDE PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 DELLA LR 24/2017 IN VARIANTE AL PUG NUOVA COSTRUZIONE DI MAGAZZINO – LOC. MIGLIARO – VIA PUNTA CIV. 12 - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale –Precisazioni -	RIF. 274/25-EB-REV01 DEL 08/06/2026 P274/25-EB-REV00 DEL 30/12/2025
--	---	--

PREMESSA

Su incarico della **Società Agricola Punto Verde s.s.**, con sede legale in Migliaro di Fiscaglia (FE), Via Punta n. 12, la scrivente predispone il presente documento di precisazioni e chiarimenti al Documento di Valsat già trasmesso, a seguito della richiesta pervenuta da parte della Provincia di Ferrara – Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità – Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Protocollo 18548 del 28/05/2026, formulata nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'ex art. 14-bis L. 241/1990 e s.m.i., indetta dal Comune di Fiscaglia per l'acquisizione di pareri e nulla osta necessari all'approvazione del progetto di realizzazione di magazzino deposito cereali con annessa tettoia deposito foraggio, in ampliamento al sito aziendale esistente in v. Punta n. 12, e in variante alla pianificazione comunale vigente ai sensi del Procedimento Unico ex art. 53 L.R. 24/2017.

Nello specifico, la richiesta provinciale, con riferimento alla pianificazione territoriale e urbanistica, richiede *“un aggiornamento del documento di Valsat, in coerenza con gli esiti della Relazione di conformità urbanistica predisposta dal Comune”*.

1. RACCORDO CON LA RELAZIONE COMUNALE DI CONFORMITA' URBANISTICA

1.1. Esiti della relazione comunale

La Relazione di conformità urbanistica del Comune di Fiscaglia (04/06/2026) inquadra il procedimento come Procedimento Unico SUAP ex art. 53, comma 1, lett. b) L.R. 24/2017, attivato per l'approvazione dell'intervento in variante allo strumento urbanistico vigente e relativo all'ampliamento di attività agricola esistente; l'intervento è qualificato come sviluppo aziendale non delocalizzabile, strettamente connesso alle esigenze produttive e alla localizzazione delle attività.

Il Comune specifica che l'area di intervento è classificata come Territorio Rurale (TR) ai sensi dei Titoli VI–VII del PUG e che l'intervento non è integralmente conforme alla disciplina vigente per maggiori dimensioni e altezza, rendendo necessario il procedimento in variante ex art. 53, comma 1, lett. b).

La relazione comunale verifica i presupposti dell'art. 53, riconoscendo:

- (i) la sussistenza di un'organizzazione aziendale agricola strutturata e già insediata;
- (ii) la non delocalizzabilità dell'intervento perché funzionalmente connesso all'organizzazione aziendale su lotto contiguo;
- (iii) la funzionalità dell'ampliamento alle esigenze produttive, senza introduzione di usi estranei.

Con riferimento alla disciplina del territorio rurale, il Comune dà atto che è stato allegato il PRA e che la verifica ha esito positivo: l'intervento è ritenuto necessario, funzionale e prioritario, coerente con il miglioramento tecnico-agronomico ed economico, senza frammentazione del territorio rurale né dispersione insediativa; tale valutazione sarà attestata nel provvedimento finale.

La relazione comunale precisa inoltre che l'intervento, configurandosi come espansione funzionale di insediamento agricolo esistente, non costituisce consumo di suolo ai sensi dell'art. 6, comma 5, lett. b) della L.R. 24/2017.

Per quanto riguarda vincoli e tutele sovraordinate (PTCP), il Comune inquadra l'area nell'Unità di Paesaggio n. 6 “Della Gronda” e valuta:

- (a) sistema delle aree agricole (art. 11), ritenendo dimostrata – sulla base di PRA e conclusioni ValSAT – la mancanza di alternative meno onerose;
- (b) dosso di valore storico-documentale (art. 20, co. 2, lett. a), con richiamo a cautele su impermeabilizzazioni, gestione meteoriche e movimenti terra;
- (c) elemento cartografato come “macero”, per il quale il Comune conclude la non sussistenza del vincolo in quanto l'elemento risulta essere una vasca tecnica antincendio e la cartografia PUG non aggiornata.

In particolare, sul “macero” il Comune ricostruisce che nell'area erano presenti due maceri per la lavorazione della canapa (dismessi negli anni '60); il bacino residuo è stato rifunzionalizzato come vasca tecnica antincendio, non costituisce corpo idrico naturale/semi-naturale né elemento della rete idraulica superficiale e non svolge funzione di laminazione naturale.

La vasca sarà ricollocata nella medesima proprietà in area adiacente, mantenendo la funzione antincendio e senza interferenze con l’assetto idraulico del sito; inoltre, il PTCP non scheda la presenza di macero nell’area.

Infine, il Comune conclude che la variante è puntuale e non incide in modo significativo sulle componenti ambientali, risultando coerente con gli obiettivi del PUG e ammissibile nell’ambito dell’art. 53, comma 1, lett. b).

1.2. Stato di coerenza dell’aggiornamento VALSAT con gli esiti comunali

Alla luce degli esiti sopra riportati, il presente aggiornamento ValSAT è reso coerente con la Relazione comunale nei seguenti punti chiave:

- Presupposti art. 53 (attività esistente, non delocalizzabilità, funzionalità): le precisazioni ValSAT assumono e richiamano espressamente la qualificazione dell’intervento come ampliamento agricolo non delocalizzabile e strettamente funzionale, senza usi estranei, come attestato dal Comune.
- Disciplina TR e PRA: è recepito l’esito positivo della verifica comunale del PRA (necessità e priorità dell’opera, assenza di dispersione insediativa e frammentazione), rafforzando la coerenza del quadro motivazionale già riportato nella ValSAT principale.
- Consumo di suolo: è recepita l’affermazione comunale che l’intervento non configura consumo di suolo ai sensi dell’art. 6, comma 5, lett. b) L.R. 24/2017, trattandosi di espansione funzionale di insediamento agricolo esistente.
- Vincoli sovraordinati (PTCP) e alternative: è richiamato l’esito comunale circa la dimostrazione dell’assenza di alternative meno onerose (art. 11 PTCP – sistema aree agricole), già sostenuta da PRA e conclusioni ValSAT.
- Dosso di valore storico-documentale: le precisazioni ValSAT mantengono e rafforzano le cautele indicate dal Comune (impermeabilizzazioni non eccedenti il necessario, gestione meteoriche, movimenti terra e mantenimento microrilievo).
- “Macero”: non sussistenza del vincolo e ricollocazione della vasca tecnica: il capitolo dedicato viene aggiornato recependo integralmente la ricostruzione comunale (elemento cartografato non aggiornato; vasca tecnica antincendio; ricollocazione nella medesima proprietà; assenza interferenze idrauliche; assenza schedatura PTCP).

2. COERENZA DEL PROGETTO CON I CONTENUTI STRATEGICI E I VINCOLI DEL PUG

L’intervento è localizzato in Territorio Rurale (TR) secondo la disciplina vigente del PUG e risulta coerente con la destinazione d’uso in quanto riconducibile all’uso agricolo f1 – Attrezzature per l’agricoltura (art. 7.4). In ragione della dimensione dell’opera (superficie complessiva superiore a 1.000 m²), l’intervento è supportato dalla predisposizione del PRA, verificato positivamente dal Comune, in quanto necessario, funzionale e prioritario, senza frammentazione del territorio rurale né dispersione insediativa.

La coerenza territoriale e vincolistica è sviluppata rispetto al sistema dei vincoli comunali (tavole VIN e schede) e alle principali sensibilità locali. In particolare, l’area risulta interamente ricompresa nella Fascia C del PAI Po ed è interessata dalle perimetrazioni PGRA (RP L-P1 e RSP H-P2), nonché interamente compresa nella fascia di rispetto dell’Osservatorio Astronomico di Ostellato, e ricade in zona tampone UNESCO.

Il sedime del magazzino ricade integralmente in ambito dosso di valore storico-documentale, per il quale – coerentemente con quanto evidenziato nella Relazione comunale – si assumono cautele specifiche: impermeabilizzazioni non eccedenti il necessario, gestione delle meteoriche, movimenti terra controllati e ripristini coerenti con il microrilievo e la funzionalità del drenaggio.

Il PUG evidenzia inoltre la presenza dei tematismi della rete ecologica locale (VIN-1b) e la disciplina acustica comunale (ZAC).

La ValSAT principale contiene già l’analisi degli aspetti vincolistici; le presenti precisazioni, in coerenza con la Relazione comunale, rafforzano l’evidenza dei contenuti di variante connessi al progetto, con particolare riferimento all’elemento cartografato come “macero”, per il quale il Comune ha verificato la non

sussistenza del vincolo in quanto coincidente con una vasca tecnica antincendio e oggetto di ricollocazione funzionale all'interno della medesima proprietà.

3. EVIDENZA DEI CONTENUTI DI VARIANTE URBANISTICA CONNESSI AL PROGETTO

3.1. Variante parametrica ex art. 53 (parametri edilizi)

L'intervento, pur risultando coerente per disciplina d'uso (TR – uso f1) e supportato da PRA, presenta scostamenti rispetto ai parametri edilizi ordinari del Territorio Rurale; pertanto, è attivato il Procedimento Unico ex art. 53, comma 1, lett. b) L.R. 24/2017 per una variante puntuale al PUG (senza modifica della zonizzazione), necessaria a consentire la realizzazione dell'opera con la configurazione dimensionale e altimetrica prevista.

La Relazione comunale conferma che la variante si configura come localizzazione puntuale dell'intervento in territorio rurale e come variante allo strumento urbanistico generale vigente per dimensioni/altezza.

A supporto del procedimento, la ValSAT riporta un quadro sintetico “Parametro – Regime PUG – Progetto – Variante richiesta”, evidenziando:

- (i) dimensionamento complessivo (tettoia 3.780 m² + magazzino 4.160 m² + pensilina; SL complessiva indicata 9.600 m²) e
- (ii) altezza massima di progetto H max = 15,62 m, quale elemento alla base della necessità di variante parametrica.

3.2. Intervento sul bacino idrico identificato dal PUG come “macero” (VIN-1b)

Nel documento di ValSAT la “chiusura/dismissione” della vasca antincendio esistente è da intendersi riferita alla posizione attuale interferente con il nuovo fabbricato; in coerenza con la Relazione comunale di conformità urbanistica, la ricollocazione della vasca tecnica antincendio si attua mediante la realizzazione della nuova vasca di progetto (volume 500 m³, utilizzabile anche come riserva idrica antincendio) in area adiacente all'interno della medesima proprietà (cfr. Tavola S).

3.2.1. QUADRO VIGENTE PUG

Il PUG, attraverso la tavola VIN-1b, perimetra in prossimità dell'area di intervento un elemento classificato come “macero” e ne disciplina la tutela ai sensi dell'art. 8.8 delle Norme, quale componente della rete ecologica locale; tale tematismo è inoltre ricondotto, nel quadro delle tutele sovraordinate, a elemento di interesse storico-testimoniale e parte del sistema ambientale della pianura, assumendo rilevanza paesaggistica ed ecologica ai fini dell'istruttoria.

3.2.2. STATO DI FATTO ACCERTATO

La Relazione comunale conclude che l'elemento cartografato come “macero” non corrisponde all'attuale assetto del sito: esso è costituito da una vasca di accumulo idrico a servizio dell'impianto antincendio aziendale, derivante dalla rifunzionalizzazione di un bacino residuo originariamente connesso ai maceri storici per la lavorazione della canapa (dismessi negli anni '60). L'elemento non costituisce corpo idrico naturale/semi-naturale, non è inserito nella rete idraulica superficiale e non svolge funzione di laminazione naturale; pertanto, la rappresentazione cartografica del PUG è considerata non aggiornata e il Comune attesta la non sussistenza del vincolo.

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisr.com – info@synthesisr.com	SOC. AGR. PUNTO VERDE PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 DELLA LR 24/2017 IN VARIANTE AL PUG NUOVA COSTRUZIONE DI MAGAZZINO – LOC. MIGLIARO – VIA PUNTA CIV. 12 - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale –Precisazioni -	RIF. 274/25-EB-REV01 DEL 08/06/2026 P274/25-EB-REV00 DEL 30/12/2025
--	---	--

3.2.3. TRASFORMAZIONE PREVISTA DAL PROGETTO

In coerenza con quanto riportato dal Comune, la vasca tecnica antincendio esistente, interferente con il sedime della nuova costruzione, è prevista in ricollocazione all'interno della medesima proprietà mediante la realizzazione della nuova vasca di progetto (vasca di laminazione 500 m³, h = 2,00 m), localizzata in area adiacente in prossimità del fosso di scolo individuato come recapito (cfr. Tavola S – Vasca laminazione).

La nuova vasca, oltre alla funzione di laminazione delle acque meteoriche, è utilizzabile anche come riserva idrica antincendio, garantendo il mantenimento della funzione di accumulo per uso antincendio e la continuità del presidio di sicurezza aziendale.

L'intervento si configura pertanto come trasferimento funzionale dell'infrastruttura tecnica esistente, senza riduzione della capacità operativa e senza interferenze con l'assetto idraulico del sito, nel rispetto delle cautele gestionali previste (manutenzione e controllo dei manufatti di scarico e del recapito).

3.2.4. TRATTAMENTO COME CONTENUTO DI VARIANTE/ADEGUAMENTO CONNESSA AL PROGETTO

Poiché l'elemento è cartografato nel PUG come "macero", la sua ricollocazione funzionale costituisce un contenuto di variante/adeguamento connesso al progetto (non di zonizzazione) che viene esplicitato e motivato in sede di Relazione comunale di conformità urbanistica, con l'esito di non sussistenza del vincolo e con ricostruzione storico-funzionale e verifica dello stato dei luoghi. Il presente aggiornamento ValSAT recepisce integralmente tale esito, riportando la natura tecnica dell'elemento, la ragione dell'interferenza con il sedime e le condizioni di ricollocazione volte a garantire la continuità della funzione antincendio e l'assenza di interferenze idrauliche.

3.2.5. RICHIAMO AL CAP. 3 DGR 1577/2024

In coerenza con la richiesta provinciale, il contenuto di variante connesso al progetto è ricondotto agli effetti del procedimento unico ex art. 53 come richiamati al cap. 3 della DGR 1577/2024, che disciplina la localizzazione dell'intervento e l'eventuale conformazione/variante agli strumenti urbanistici e territoriali, nel rispetto delle scelte strategiche e della disciplina generale del piano.

Alla luce dell'esito comunale, il caso del "macero" è trattato come aggiornamento/esplicitazione istruttoria su un elemento cartografico non aggiornato, con trasferimento di infrastruttura tecnica esistente e senza contrasto con la pianificazione sovraordinata (inclusa la verifica che il PTCP non schedi la presenza di macero nell'area).

	Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisr.com – info@synthesisr.com	SOC. AGR. PUNTO VERDE PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 DELLA LR 24/2017 IN VARIANTE AL PUG NUOVA COSTRUZIONE DI MAGAZZINO – LOC. MIGLIARO – VIA PUNTA CIV. 12 - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale –Precisazioni -	RIF. 274/25-EB-REV01 DEL 08/06/2026 P274/25-EB-REV00 DEL 30/12/2025
--	---	---	--

- Allegato 1 -

**COMUNE DI FISCAGLIA - PROCEDIMENTO UNICO, ART.53, CO. 1 LETT. B), DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II.,
PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEPOSITO CEREALI CON
ANNESSA TETTOIA DEPOSITO FORAGGIO IN V. PUNTA N. 12, LOC. MIGLIARO, IN VAR. ALLA
PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE, PROPONENTE SOCIETÀ AGRICOLA PUNTO VERDE SS.
RICHIESTA DI CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI.
PROVINCIA DI FERRARA – SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ –
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA – PROTOCOLLO 18548 DEL 28/05/2026**



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Protocollo 18548 del 28/05/2026

Classificazione 012.007.020

Fascicolo 2026/5

Spett.le

Comune di Fiscaglia

Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUEI

c.a. Ilaria Simoni

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

e p.c.

ARPAE SSA – APA Centro

c.a. Simona Righi

PEC: dirgen@pec.arpae.it

Oggetto: COMUNE DI FISCAGLIA – PROCEDIMENTO UNICO, ART. 53, CO. 1 LETT. B), DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II., PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEPOSITO CEREALI CON ANNESSA TETTOIA DEPOSITO FORAGGIO IN V. PUNTA N. 12, LOC. MIGLIARO, IN VAR. ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE, PROPONENTE SOCIETA' AGRICOLA PUNTO VERDE SS. RICHIESTA DI CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI

Con riferimento al procedimento in oggetto,

Vista la nota trasmessa in data 15/05/2026, acquisita agli atti con PG 16802 del 18/05/2026, con la quale il Comune di Fiscaglia (di seguito Comune):

- ha indetto la Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'ex art. 14-bis della L. 241/1990 e s.m.i., per l'acquisizione di pareri e nulla osta necessari all'approvazione del progetto di realizzazione di magazzino deposito cereali con annessa tettoia deposito foraggio, in ampliamento al sito aziendale esistente in v. Punta n. 12, in variante alla pianificazione comunale vigente, proposto dalla Società

Protocollo 18548 del 28/05/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Agricola Punto Verde SS;

- ha reso disponibile la documentazione relativa al procedimento in oggetto al link: https://comfiscaglia-my.sharepoint.com/:f/g/personal/daniele_furini_comune_fiscaglia_fe_it/IgAVdP7q44L1Tlk_b37b1uaCyAd7ZhULhIJS07DUxkOlHwOw?e=9mxaph;
- ha precisato che *l'intervento, per l'elevata entità planivolumetrica e altezza, comporta variante allo strumento urbanistico generale (PUG) vigente ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera b) della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017*;
- ha fissato il termine perentorio del 30/05/2026, per le richieste di integrazioni da parte degli Enti coinvolti;

Considerato che:

- l'intervento di ampliamento del sito aziendale esistente della Soc. Agricola Punto Verde consiste nella realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso magazzino e tettoia annessa, destinati al deposito foraggio e cereali, su un'area di circa 9.600 mq attualmente coltivata;
- l'intervento si inserisce in un percorso di diversificazione aziendale secondo il quale, oltre alla gestione del foraggio, intende incrementare la capacità di stoccaggio e gestione di prodotti cerealicoli e migliorare la gestione logistica e di conservazione delle derrate;
- il progetto comprende anche la realizzazione di una vasca di laminazione di dimensioni 20 x 50 ml, e profondità 1,20 ml con funzione di mitigazione del rischio idraulico e di riserva idrica per il prelievo da parte dei VVF in caso di emergenza (antincendio);
- per mitigare il nuovo edificio rispetto alla viabilità esistente e al contesto paesaggistico è prevista la piantumazione di una siepe di *Cupressocyparis leylandii* lungo il fronte strada, in aggiunta alle siepi perimetrali già presenti;
- l'intervento prevede la chiusura di un bacino idrico indetificato nella Tavola dei Vincoli del PUG come "macero": al riguardo il proponente precisa che *"tale tematismo, nello stato di fatto, non corrisponde a un macero naturale/agricolo, bensì all'attuale vasca antincendio a servizio dello stabilimento. (...) Con l'attuazione del progetto, la vasca esistente è prevista in chiusura/dismissione e sostituita dalla nuova vasca di progetto"*.

Protocollo 18548 del 28/05/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Richiamata la Delibera di Giunta Regionale n. 1577/2024 del 08/07/2024, con la quale è stato approvato l'atto di coordinamento tecnico in merito agli interventi di edilizia residenziale e sociale (ERS) e al procedimento unico (art. 53 della LR 24/2017);

Considerato che, in riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP), 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 zone, sistemi ed elementi:

- 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);
- dosso di valore storico-documentale (art. 20, co. 2, lett. a);
- macero, quale elemento di interesse storico-testimoniale e componente del sistema ambientale individuato dal PUG in attuazione dell'art. 24 del piano provinciale.

Considerato, inoltre, che l'area di progetto ricade in parte entro il perimetro della zona tampone del sito UNESCO "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po";

Atteso che:

- l'attestazione di conformità urbanistica dell'intervento rientra tra le competenze del Comune di Fiscaglia, Ente titolare della funzione in materia di pianificazione urbanistica;
- nella documentazione progettuale è presente un Programma di Riconversione o Ammodernamento (PRA), ai sensi dell'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 di interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi per le aziende agricole, ivi compresi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti;
- la verifica del PRA è competenza del Comune, ai sensi dell'art. 36, co. 2, della medesima

Protocollo 18548 del 28/05/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

legge regionale, secondo le modalità stabilite negli atti di coordinamento tecnico relativi;

Esaminata la documentazione resa disponibile, si comunica quanto segue.

Con riferimento alla **pianificazione territoriale e urbanistica**, si rende necessario acquisire:

da parte del Comune di Fiscaglia,

1. una *Relazione di conformità urbanistica* nella quale sia esplicitata la coerenza del progetto con i contenuti strategici e i vincoli del PUG e sia data evidenza dei contenuti di variante urbanistica connessa al progetto, con particolare riferimento all'intervento previsto sul bacino idrico identificato dal PUG come "macero". Al riguardo, si invita a riferirsi a quanto riportato al cap. 3 della DGR n. 1577/2024;

da parte del proponente,

2. un inquadramento di tutti gli interventi in progetto, comprese le opere di mitigazione e le eventuali dotazioni, ove si evidenzia l'assetto aziendale risultante con l'intervento proposto e l'accessibilità all'area. Il livello di definizione progettuale dovrà attenersi a quanto previsto dalla DGR n. 1577/2024 (progetto definitivo o esecutivo);
3. un documento con i contenuti tipici della convenzione urbanistica tra cui il cronoprogramma degli interventi, con la previsione di una tempistica che assicuri la completa e celere attuazione dell'intero intervento di ampliamento;
4. un aggiornamento del documento di Valsat, in coerenza con gli esiti della *Relazione di conformità urbanistica* predisposta dal Comune;

Viste le valutazioni istruttorie del Servizio Associato Sismica, delegato dal Comune di Fiscaglia a svolgere le funzioni in materia di vigilanza su opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico (Titolo IV, L.R. 19/2008), si riportano di seguito le relative richieste di integrazioni, inerenti al procedimento di deposito dei progetti nelle zone a bassa sismicità (art. 13):

5. *"Si richiede di fare chiarezza in quanto sul MUR A1/D1 si assevera che l'intervento*

Protocollo 18548 del 28/05/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

riguarda unicamente interventi non strutturali (ONS), mentre sul Modulo 2 si dichiara che gli interventi sono soggetti a deposito non contestuale.”

Si precisa infine che, per l'espressione del parere di competenza, questa Provincia rimane in attesa di ricevere dal Comune di Fiscaglia:

- oltre alle integrazioni richieste, i pareri degli enti competenti in materia ambientale acquisiti nell'ambito del procedimento in oggetto (partic. Parere di sostenibilità ambientale di Arpae SSA) e le eventuali osservazioni pervenute durante il periodo di deposito, ovvero la dichiarazione attestante che non sono pervenute osservazioni a firma del funzionario preposto;
- l'esito della verifica del PRA allegato al progetto;

Per ogni chiarimento a riguardo contattare:

arch. Chiara Cavicchi 0532-299440 chiara.cavicchi@provincia.fe.it

Ferrara, 28/05/2026

Il Responsabile del Servizio

COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 18548 del 28/05/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

