

SOCIETA' AGRICOLA PUNTO VERDE S.S.

Via Punta civ. 12

44027 - Migliaro - Fiscaglia (FE)

Società Agricola



**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)**

Sintesi non Tecnica

Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale

Consulente incaricato
Dr.ssa Geol. Emma Biondani

Località
Migliaro - Via Punta snc

Data
28 gennaio 2026

274/25_EB



Synthesis s.r.l.

INDICE

PREMESSA	2
1. INQUADRAMENTO PROCEDURALE: PERCHÉ ART. 53 E CHE TIPO DI VARIANTE SI CHIEDE	2
2. DOVE SI TROVA L'INTERVENTO	2
3. CHE COSA SI REALIZZA: DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA	4
3.1 Funzione	4
3.2 Dimensioni principali	4
3.3 Altezza	4
3.4 Struttura e impianti	4
3.5 Opere connesse: vasca di laminazione e gestione meteoriche	5
4. IL CONTESTO AMBIENTALE: COSA C'È INTORNO E QUALI SONO LE SENSIBILITÀ	6
4.1 Suolo e geomorfologia	6
4.2 Suoli (pedologia)	6
4.3 Acque sotterranee	7
4.4 Reticolo di drenaggio e corsi d'acqua	8
5. QUADRO PIANIFICATORIO E VINCOLISTICO: QUALI VINCOLI INSISTONO SUL SEDIME	8
5.1 PUG – Territorio rurale e uso f1	9
5.2 Dossi/dune storico-documentali	10
5.3 PAI/PGRA (rischio alluvioni)	10
5.4 Fascia osservatorio Ostellato	11
5.5 UNESCO – Zona tampone	12
5.6 ZAC (rumore) e fascia ferroviaria	13
5.7 PAIR 2030 – Agricoltura	13
6. POSSIBILI INTERFERENZE TRA INTERVENTO E TERRITORIO	14
6.1 Suolo e sottosuolo	14
6.2 Acque superficiali e sotterranee	14
6.3 Aria	15
6.4 Rumore	15
6.5 Paesaggio	15
6.6 Flora, fauna ed ecosistemi	15
7. ALTERNATIVE CONSIDERATE E MOTIVAZIONE DELLA SCELTA	16
8. MONITORAGGIO	16
9. CONCLUSIONI	17

PREMESSA

Il presente documento è stato redatto per accompagnare la Valsat (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale) predisposta per supportare l'istruttoria relativa alla realizzazione di un nuovo fabbricato a servizio dello stabilimento agricolo della Società Agricola Punto Verde s.s.

La Valsat ha lo scopo di:

- descrivere dove si trova l'intervento e come è fatto;
- ricostruire il quadro di pianificazione e vincoli applicabili;
- evidenziare le sensibilità ambientali (suolo, acqua, rumore, paesaggio, ecc.);
- valutare le interferenze possibili e le misure progettuali e gestionali che riducono gli impatti;
- motivare, nell'ambito del procedimento unico, la sostenibilità complessiva dell'intervento.

Questa Sintesi non Tecnica è pensata per lettori non specialisti: riassume i contenuti principali della Valsat, evitando dettagli eccessivamente tecnici, ma mantenendo i dati indispensabili per capire "cosa si fa e perché".

1. INQUADRAMENTO PROCEDURALE: PERCHÉ ART. 53 E CHE TIPO DI VARIANTE SI CHIEDE

L'intervento ricade in Territorio Rurale (TR) secondo il PUG del Comune di Fiscaglia e si inquadra nell'uso f1 – Attrezzature per l'agricoltura (deposito e servizi a supporto delle coltivazioni).

La necessità aziendale è documentata anche mediante PRA (Programma di Riconversione/Ammodernamento), richiesto per interventi con dimensioni rilevanti.

Il procedimento è attivato come Procedimento Unico ex art. 53 L.R. 24/2017 perché, pur essendo l'intervento coerente per funzione (uso agricolo), la configurazione progettuale prevede dimensioni/altezza che richiedono una variante parametrica ai limiti ordinari del PUG per le nuove costruzioni in TR.

2. DOVE SI TROVA L'INTERVENTO

L'area di intervento si colloca all'interno dello stabilimento agricolo Punto Verde, in Via Punta (Migliaro di Fiscaglia).

Il sedime è sul margine orientale del complesso aziendale:

- a Ovest/Nord-Ovest confina con corti e pertinenze dello stabilimento;
- a Est/Nord/Sud confina con aree agricole.

L'accessibilità avviene tramite:

- Via Punta (margine nord/nord-est del compendio)
- viabilità aziendale interna.

È presente anche una viabilità di riferimento a breve distanza (Via Canarolo circa 130 m in direzione est/sud-est dal magazzino).

La prima abitazione (recettore abitativo) è a circa 200 m a nord-est.



Immagine 2-1

Ortofoto – scala 1:10.000

● Ubicazione dell'area di studio

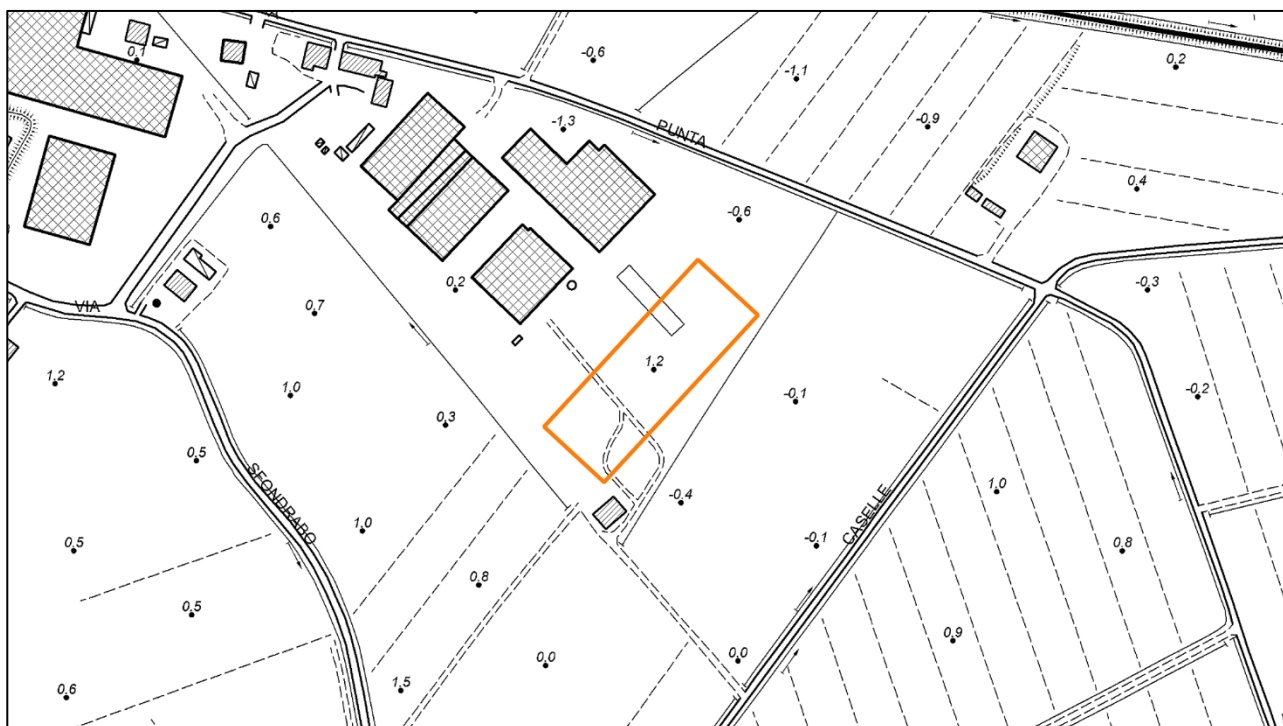


Figura 2-2

Stralcio Carta Tecnica Regionale – scala 1:5.000

Ubicazione dell'area di studio

3. CHE COSA SI REALIZZA: DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

3.1 Funzione

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato a:

- deposito foraggi (sotto tettoia aperta),
- deposito cereali/granelle (in porzione chiusa).

L'intervento risponde a esigenze logistiche e gestionali dell'azienda e si inserisce in un processo di diversificazione: oltre ai foraggi, l'azienda punta a gestire e stoccare anche prodotti cerealicoli, per poterli collocare sul mercato in momenti più favorevoli.

3.2 Dimensioni principali

Il capannone sarà composto da:

- Tettoia aperta su tutti i lati: 3.780 m²
- Magazzino chiuso: 4.160 m²
- Ingombro massimo in pianta: 150 m × 54 m
- Pensilina laterale (lato ovest): sbalzo 9,63 m

È riportata una superficie lorda complessiva indicativa pari a 9.600 m² (tettoia + magazzino + pensilina).

3.3 Altezza

Dagli elaborati disponibili si evince che l'opera presenta un'altezza massima pari a 15,62 m (dato che motiva la variante parametrica ex art.53).

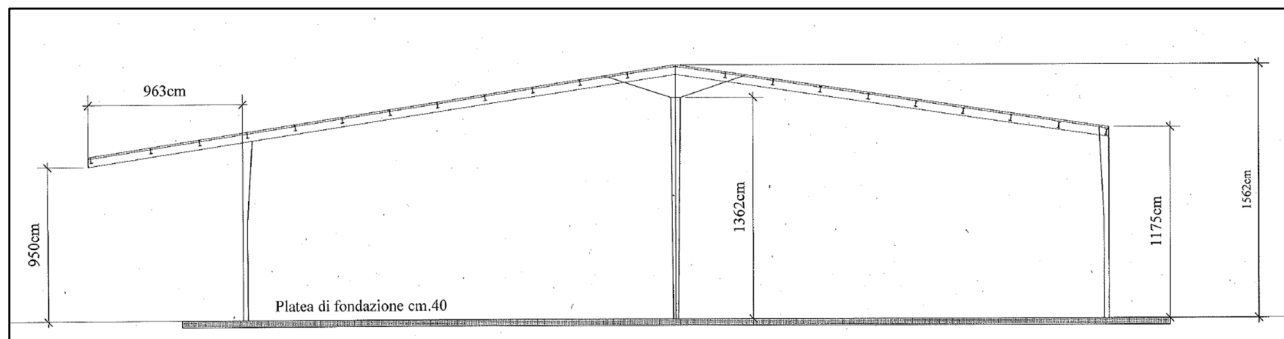



Figura 3.3-1
Sezione A-A del nuovo fabbricato

3.4 Struttura e impianti

L'opera sarà realizzata su platea di fondazione con spessore pari a circa 30 cm e struttura in elevazione del tipo a telaio in acciaio. La copertura sarà costituita da pannelli termoisolanti con pendenza minima del 10% e ospiterà un impianto fotovoltaico con peso indicativo pari a circa 15 kg/m².

Ai fini della sicurezza, la copertura sarà dotata di dispositivi permanenti anticaduta (linea vita e parapetti) e, per quanto riguarda la prevenzione incendi, il fabbricato garantirà livello II di prestazione di resistenza al fuoco.

 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 - Sintesi non Tecnica VALSAT -	RIF. 274/25-EB-REV00 DEL 28/01/2026 P274/25-EB-REV00 DEL 30/12/2025
--	---	--

3.5 Opere connesse: vasca di laminazione e gestione meteoriche

È inoltre prevista la realizzazione di una vasca di laminazione a servizio delle nuove superfici, dimensionata per:

- volume 500 m³
- profondità h = 2,00 m
- raccolta mediante rete pluviale dedicata
- recapito verso il fosso di scolo esistente (tra corte comune mappale 94 e mappale 55)

Si sottolinea che il fosso di recapito risulta in parte tombato e la vasca nuova è indicata anche come riserva idrica antincendio.

Inoltre, nelle cartografie di piano compare il tematismo “macero”, ma nello stato di fatto tale elemento corrisponde all’attuale vasca antincendio dello stabilimento (manufatto tecnico con pompa e progetto depositato).

Con il progetto, la vasca esistente sarà chiusa/dismessa e sostituita dalla nuova (che svolge laminazione + riserva idrica).

4. IL CONTESTO AMBIENTALE: COSA C'È INTORNO E QUALI SONO LE SENSIBILITÀ

4.1 Suolo e geomorfologia

Il territorio è pianeggiante, tipico della bassa pianura ferrarese, con:

- quote basse (CTR: circa -0,6 / +1,2 m s.l.m.),
- pendenze molto contenute (ordine di pochi decimi %).

Il sito di studio è ubicato in un contesto di piana deltizia: microrilievi e microdepressioni condizionano i deflussi superficiali e la tendenza al ristagno.

Dalle carte geomorfologiche risulta:

- un'area in pianura alluvionale limoso-argillosa, vicina a tracce di dosso fluviale poco pronunciato;
- un sito localizzato in area priva di elementi marcati, tra esigui paleovalvei.

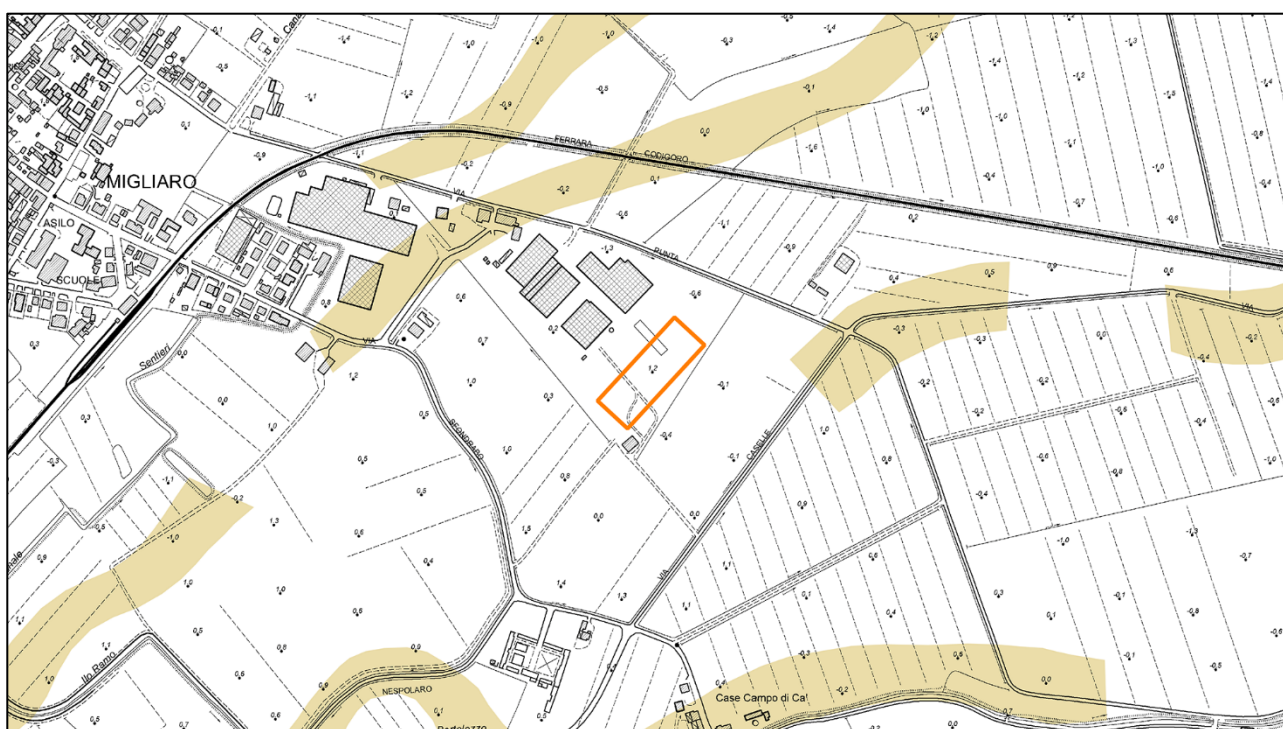


Figura 4.1-1

Carta Geomorfologica della Provincia di Ferrara

Scala 1:10.000

4.2 Suoli (pedologia)

I suoli presenti in corrispondenza dell'area di studio ricadono nell'unità FOR1 (suoli FORCELLO argilloso-limosi), con tessitura superficiale franco limosa argillosa e bassa permeabilità in saturazione:

- con Ksat bassa (0,0036–0,036 cm/h)
- gruppo idrologico prevalente D (deflusso potenziale elevato quando il suolo è umido/saturo).

Questi elementi rendono la gestione delle meteoriche un tema centrale.

4.3 Acque sotterranee

Le prove penetrometriche disponibili, reperite dal database della Regione Emilia-Romagna, ubicate in prossimità dell'area di studio indicano una falda relativamente superficiale, con profondità dell'ordine di 3,4–3,8 m da piano campagna (valori puntuali e stagionali).



Figura 4.3-1

Carta delle prove geognostiche e geotecniche – Regione Emilia - Romagna

<https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/geg/index.html>

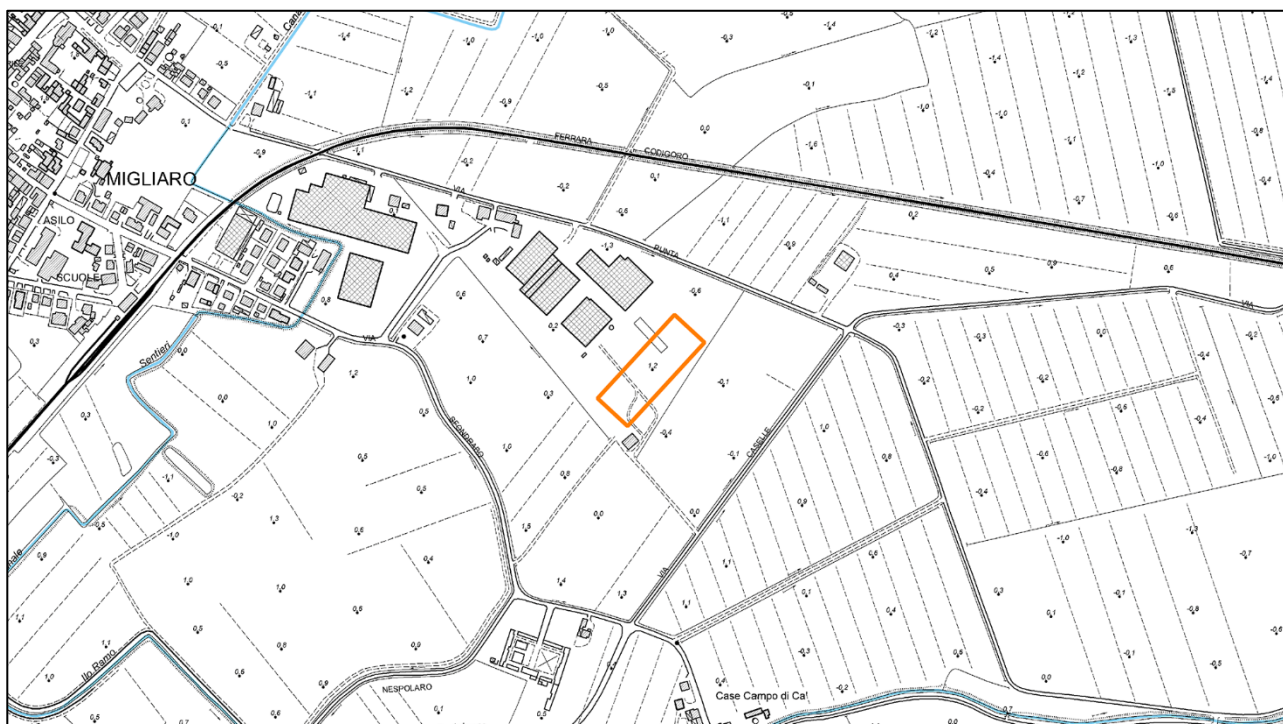
4.4 Reticolo di drenaggio e corsi d'acqua

Il territorio presente è servito da scoline e canali di bonifica.

Nel contesto sono presenti:

- Canale Sentieri (~440 m Ovest),
 - Canale Bertolazzo II ramo (~650 m Sud-Ovest),
 - Canale Bertolazzo I ramo (~510 m Sud),
 - Canale Lovaro (~615 m Nord-Ovest),
- con tratti anche tombati.

Il recapito locale per le acque meteoriche di progetto è il fosso presente tra i mappali 94 e 55 (parzialmente tombato).



5.1 PUG – Territorio Rurale e uso f1

Il sedime del progetto è situato in corrispondenza del Territorio Rurale (Titoli VI–VII) e l'intervento rientra nell'uso agricolo f1.

La dotazione infrastrutturale minima (art. 6.2) è garantita dal fatto che l'opera è nel compendio aziendale già infrastrutturato.

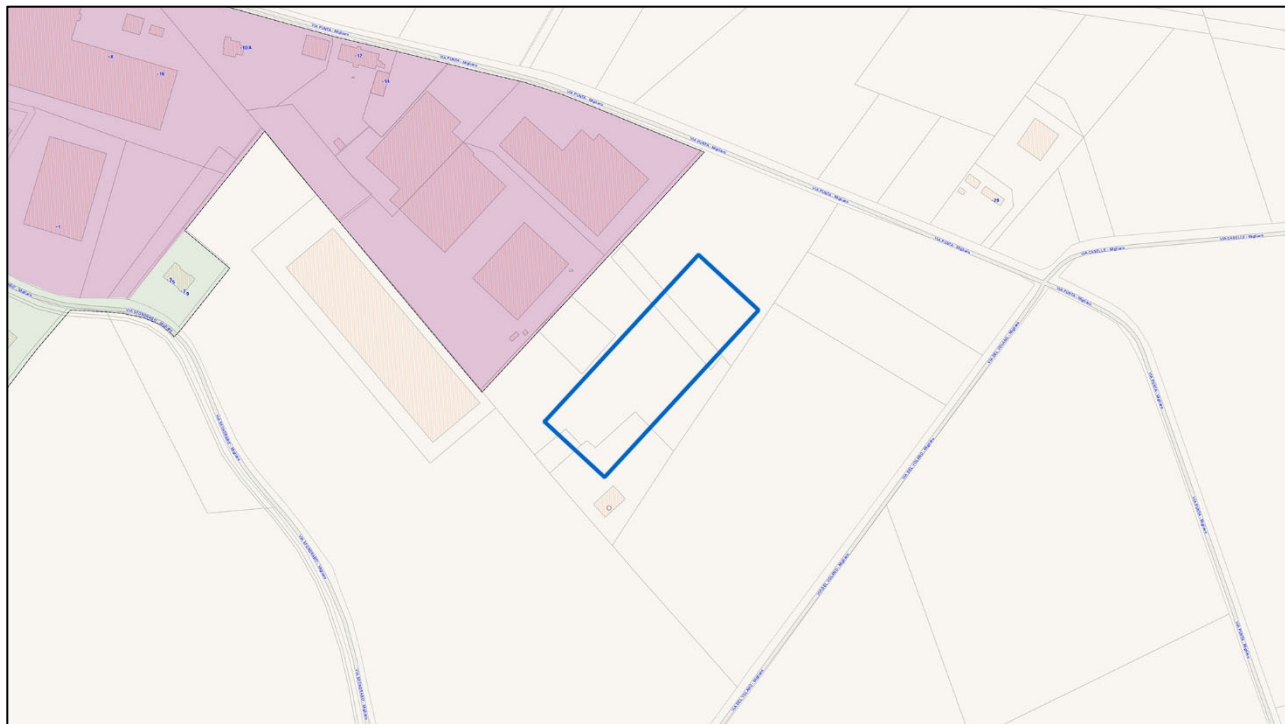


Figura 0.1-1

Comune di Fiscaglia – Disciplina

(https://websit.comune.fiscaglia.fe.it/WebSIT.aspx?CodProgetto=WS_038027#)

5.2 Dossi/dune storico-documentali

Il sedime del magazzino ricade integralmente in ambito dossi o dune di valore storico-documentale (PTCP art. 20a recepito dal PUG).

Ciò implica particolare attenzione a:

- movimenti terra e mantenimento microrilievo,
- impermeabilizzazioni non eccedenti il necessario,
- gestione delle acque meteoriche.

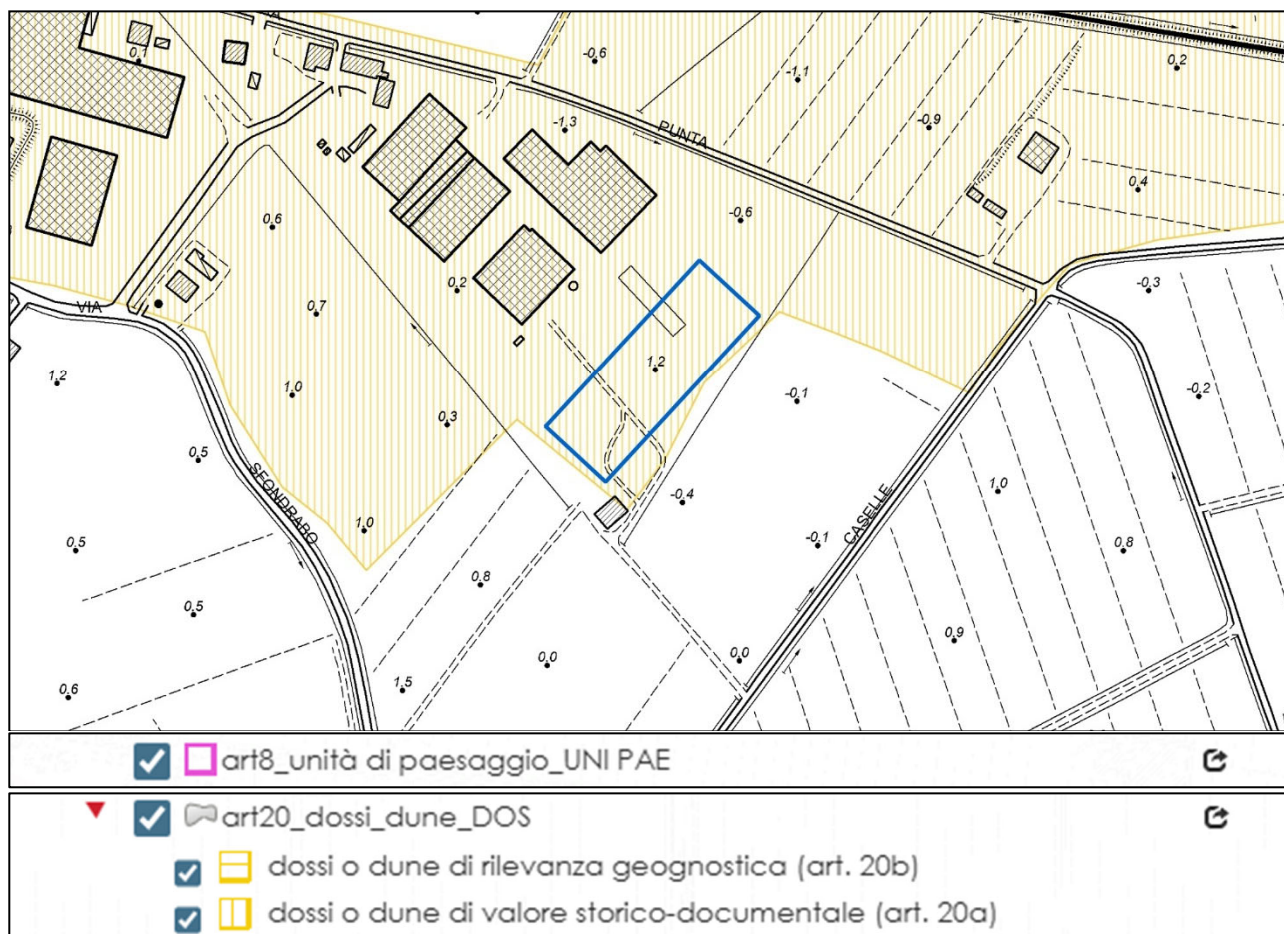


Figura 5.2-1

P.T.C.P. Vigente - Tutele

(<https://webgis.provincia.fe.it/index.php/view/map?repository=pianificazione&project=lizPTCP>)

5.3 PAI/PGRA (rischio alluvioni)

L'area ricade in corrispondenza di:

- PAI Po – Fascia C (area di piena catastrofica), rischio R1;
- PGRA: RP scenario L-P1 (rare, TR 500) e RSP scenario H-P2 (poco frequenti), rischio R1.

5.4 Fascia osservatorio Ostellato

L'area di studio ricade interamente all'interno della fascia di rispetto (L.R. 19/2003): particolare attenzione all'illuminazione esterna (schermatura e gestione orari).

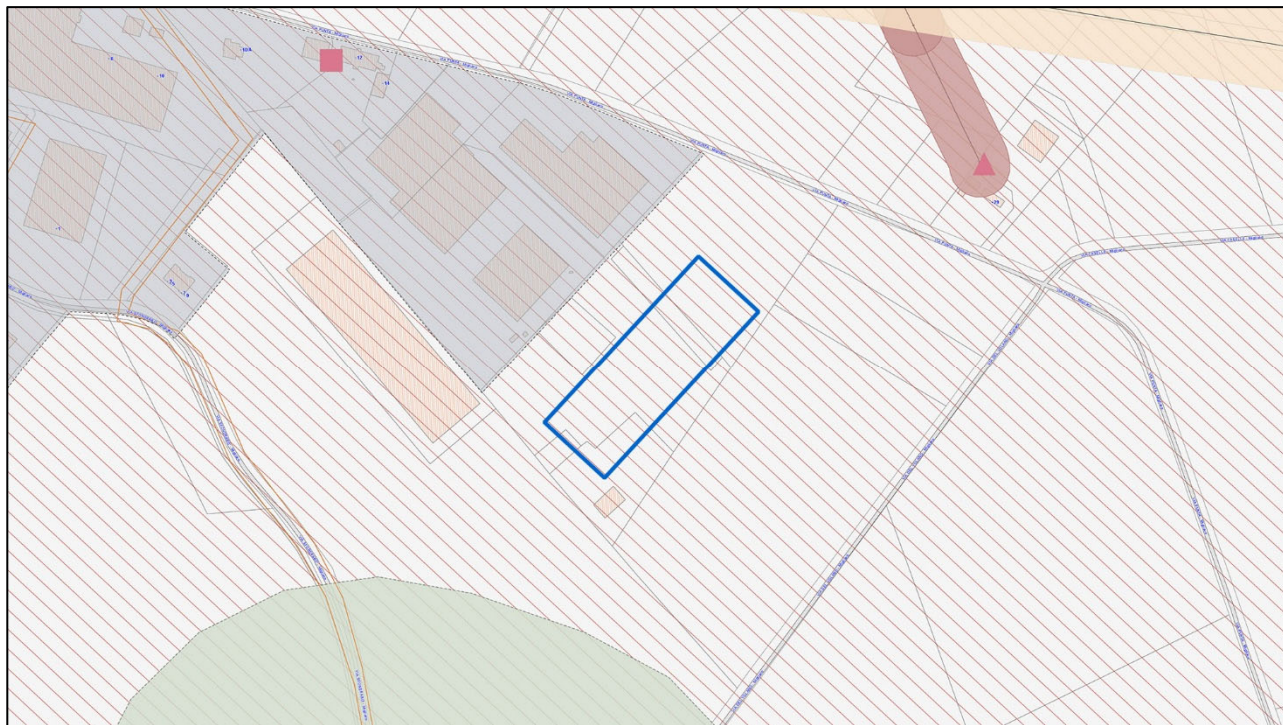


Figura 0.4-1

Comune di Fiscaglia – VIN 3 – Tavola dei vincoli tecnologici

(https://websit.comune.fiscaglia.fe.it/WebSIT.aspx?CodProgetto=WS_038027#)

5.5 UNESCO – zona tampone

L'area di studio ricade interamente all'interno della zona tampone: si richiedono accorgimenti di inserimento paesaggistico e mitigazione.

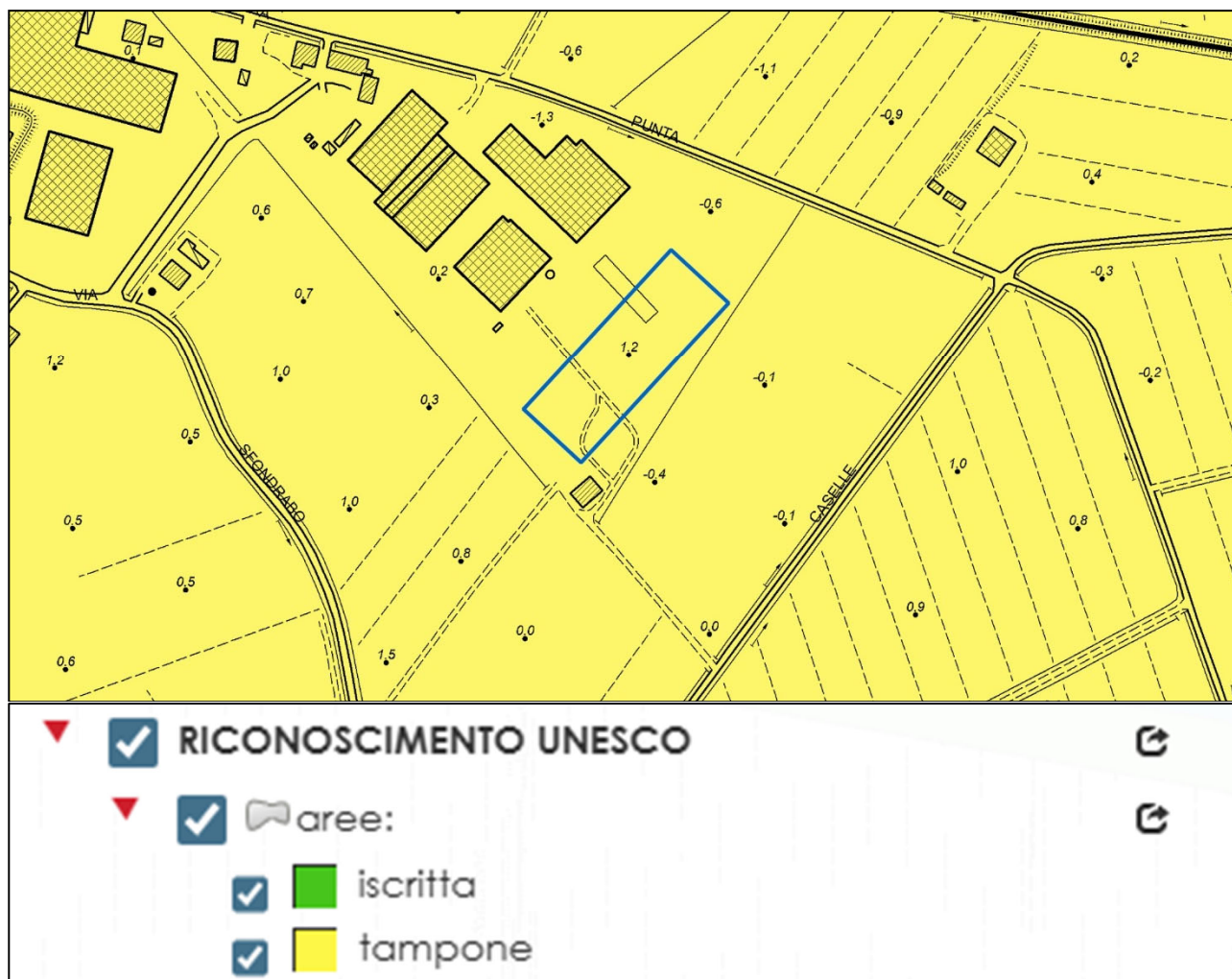


Figura 5.5-1

P.T.C.P. Vigente – Riconoscimento UNESCO

(<https://webgis.provincia.fe.it/index.php/view/map?repository=pianificazione&project=lizPTCP>)

5.6 ZAC (rumore) e fascia ferroviaria

L'area di studio ricade in Classe III, in parte in fascia ferroviaria B (250 m), con margine verso ambito in Classe V.

È stato predisposto un atto notorio DPR 227/2011 in cui si dichiara:

- l'assenza di sorgenti rumorose significative,
- l'assenza di aumenti significativi del traffico,
- l'assenza di incrementi di rumorosità interna/esterna.



Figura 0.6-1
Comune di Fiscaglia – PUG – Tavola della classificazione acustica

5.7 PAIR 2030 – Agricoltura

Le Norme del PUG di Fiscaglia richiamano che gli interventi agricoli rispettino gli indirizzi PAIR Agricoltura (aspetti pertinenti: gestione polveri e mezzi).

6. POSSIBILI INTERFERENZE TRA INTERVENTO E TERRITORIO

Il presente capitolo analizza le possibili interferenze tra l'intervento proposto e il territorio, assumendo come riferimento lo stato di fatto e le sensibilità ambientali e il quadro di vincoli e prescrizioni ricostruito.

L'area di progetto si colloca in un contesto rurale della bassa pianura ferrarese, caratterizzato da quote basse e pendenze minime, con suoli a capacità infiltrativa ridotta e con presenza di un reticolo di drenaggio/bonifica che costituisce la componente strutturante del funzionamento territoriale. A questo quadro si sommano specifiche tutele e condizioni: sedime del magazzino integralmente in dossi/dune di valore storico-documentale, ricaduta in PAI Fascia C e perimetrazioni PGRA, presenza di zona tampone UNESCO, fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico di Ostellato, e classificazione acustica Classe III con fascia ferroviaria.

Le interferenze potenziali vengono distinte tra fase di cantiere ed esercizio, evidenziando che nel primo caso gli effetti sono in larga parte temporanei (polveri, rumore, movimentazioni, gestione terre), mentre nel secondo caso gli effetti dipendono soprattutto dalla gestione delle meteoriche, dall'organizzazione logistica delle movimentazioni e dall'inserimento paesaggistico del nuovo volume.

6.1 Suolo e sottosuolo

La principale interferenza sul suolo riguarda l'occupazione permanente di superfici e la possibile modifica del microrilievo locale. Il contesto di dossi e microdepressioni rende infatti sensibile qualsiasi trasformazione che comporti riporti, livellamenti o movimenti terra non strettamente necessari: alterare anche di poco le pendenze può cambiare i percorsi di deflusso e favorire ristagni.

In fase di cantiere, oltre agli scavi per fondazioni e per la vasca, assumono rilievo la possibile compattazione del suolo per passaggi ripetuti di mezzi e la gestione del terreno superficiale, che in un contesto agricolo rappresenta una risorsa da preservare.

Per ridurre tali interferenze, il progetto assume 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.

6.2 Acque superficiali e sotterranee

Il tema più rilevante, per il sito e per i vincoli presenti, è la gestione delle acque meteoriche.

In un'area a quote basse, con suoli a infiltrazione limitata e falda relativamente superficiale, le nuove superfici coperte tendono ad aumentare i deflussi e a concentrare le portate in tempi brevi.

La presenza del quadro PAI/PGRA e la funzione del reticolo di bonifica impongono che l'intervento sia impostato senza aggravare il funzionamento locale.

La risposta progettuale principale è la vasca di laminazione (500 m³, h=2,00 m) con rilascio controllato verso il fosso di scolo esistente individuato come recapito; si segnala che il fosso risulta in parte tombato, condizione che rafforza l'importanza di una corretta realizzazione dei manufatti di collegamento e di una manutenzione programmata (sedimenti e ostruzioni) per conservare nel tempo la capacità di smaltimento.

In fase di cantiere, l'attenzione si concentra sulla prevenzione di apporti di materiali fini e di possibili contaminazioni (oli/carburanti), evitando trascinalamenti verso fossi e scoline e adottando presidi gestionali dedicati.

6.3 Aria

La componente aria risente prevalentemente delle attività di cantiere (polveri da scavi e movimentazioni, emissioni dei mezzi) e, in esercizio, della movimentazione di mezzi agricoli e delle operazioni di carico/scarico.

Non essendo previste lavorazioni industriali né emissioni convogliate, le interferenze sono per lo più limitate e gestibili con misure operative semplici: bagnatura/pulizia delle aree polverose, copertura dei cumuli, riduzione velocità dei mezzi, manutenzione dei veicoli e organizzazione delle attività per ridurre soste a motore acceso.

Tali misure si inseriscono coerentemente anche con gli indirizzi PAIR richiamati dal PUG per le attività in ambito agricolo, limitatamente agli aspetti pertinenti (polveri e movimentazioni).

6.4 Rumore

Gli impatti acustici sono legati soprattutto al cantiere (temporanei) e, in esercizio, alla logistica interna (transiti e carico/scarico).

Il contesto è in Classe acustica III, con parte dell'area in fascia ferroviaria B, e con margine a ovest verso ambito in Classe V.

Nel caso specifico l'adempimento acustico è supportato dalla documentazione semplificata (atto notorio ai sensi del DPR 227/2011) che attesta l'assenza di sorgenti rumorose significative e di incrementi rilevanti di traffico; restano comunque rilevanti le misure gestionali di cantiere (orari, organizzazione lavorazioni, manutenzione mezzi) e l'organizzazione dell'esercizio per evitare concentrazioni di movimentazioni in orari sensibili o condizioni di disturbo verso recettori esterni.

6.5 Paesaggio

L'interferenza paesaggistica principale è l'inserimento del nuovo volume nel paesaggio agricolo, in un contesto che ricade in zona tampone UNESCO e in Unità di Paesaggio della Gronda, oltre che nell'ambito tutelato dei dossi/dune.

Il progetto affronta la questione con continuità materica e cromatica rispetto all'esistente e con opere di mitigazione vegetazionale (siepe di progetto e mantenimento delle siepi esistenti).


Un elemento di contesto da considerare è la presenza del fienile vincolato nelle vicinanze del nuovo magazzino, che costituisce riferimento identitario e potenziale opportunità di valorizzazione nel tempo (senza che ciò costituisca oggetto della presente trasformazione).

6.6 Flora, fauna ed ecosistemi

In un contesto agricolo, le interferenze ecologiche sono legate principalmente alla perdita di vegetazione spontanea nei terreni incolti e al disturbo temporaneo in cantiere.

È importante evitare equivoci interpretativi: il tematismo cartografico "maceri" in questo caso coincide con l'attuale vasca antincendio (manufatto tecnico), prevista in chiusura/dismissione e sostituzione; la lettura ecosistemica locale riguarda soprattutto margini agricoli, fossi e scoline e le fasce vegetate.

Le misure più efficaci sono quindi quelle di cantiere (protezione del reticolo minore, prevenzione sedimenti) e quelle di mitigazione vegetazionale, che possono rafforzare la continuità degli ecotoni lungo i margini.

 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 - Sintesi non Tecnica VALSAT -	RIF. 274/25-EB-REV00 DEL 28/01/2026 P274/25-EB-REV00 DEL 30/12/2025
--	---	--

In conclusione, le principali interferenze sono riconducibili alla gestione delle acque meteoriche e alla tutela del microrilievo in ambito dossi/dune, oltre agli aspetti gestionali di cantiere (polveri, rumore, sedimenti).

Le scelte progettuali e le condizioni operative assunte (vasca di laminazione con recapito controllato e manutenzione, contenimento impermeabilizzazioni accessorie, presidi di cantiere, mitigazioni vegetazionali e gestione dell'illuminazione) consentono di mantenere l'intervento compatibile con il contesto e con il quadro vincolistico applicabile.

7. ALTERNATIVE CONSIDERATE E MOTIVAZIONE DELLA SCELTA

Le alternative analizzate includono:

- alternativa zero (non realizzare);
- il ridimensionamento per rientrare nei parametri TR senza art.53;
- la ricollocazione su aree interne già antropizzate;
- una soluzione distribuita in più volumi;
- lo stoccaggio esterno/delocalizzato.

La ricollocazione interna risulta poco praticabile perché lo stabilimento è già saturo di manufatti e funzioni, e la presenza del fienile vincolato e della vasca antincendio esistente riduce ulteriormente gli spazi disponibili.


La soluzione scelta è preferita perché:

- soddisfa il fabbisogno di stoccaggio documentato nel PRA;
- mantiene un impianto unitario, evitando frammentazione e stoccaggi esterni;
- include una gestione strutturata delle meteoriche con vasca e recapito controllato;
- l'art.53 si applica in modo circoscritto a una variante parametrica.

8. MONITORAGGIO

Il monitoraggio proposto prevede:

- il controllo periodico della vasca di laminazione e del suo recapito (ostruzioni/sedimenti/rigurgiti);
- controlli su accidentali sversamenti e la pulizia dei piazzali;
- il controllo della gestione del rumore e il mantenimento delle condizioni riportate nell'atto notorio;
- la verifica delle siepi esistenti e di progetto (attecchimento, reintegro fallanze, manutenzione);
- la verifica dell'illuminazione esterna (fascia osservatorio).

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesissrl.com – info@synthesissrl.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 - Sintesi non Tecnica VALSAT -	RIF. 274/25-EB-REV00 DEL 28/01/2026 P274/25-EB-REV00 DEL 30/12/2025
--	---	--

9. CONCLUSIONI

L'intervento è coerente:

- per disciplina d'uso (TR – f1) e per fabbisogno (PRA),
- con i principali vincoli (PAI/PGRA, dossi/dune, fascia osservatorio, UNESCO, ZAC),
- con misure progettuali già integrate (vasca laminazione 500 m³, mitigazioni vegetazionali, gestione cantiere).

Il Procedimento Unico ex art.53 è attivato per una variante parametrica puntuale necessaria a consentire la configurazione dimensionale e altimetrica dell'opera, senza modifiche di zonizzazione.

La sostenibilità dell'intervento è garantita dall'insieme di:

- gestione meteorica con laminazione e manutenzione programmata,
- tutela microrilievo e contenimento impermeabilizzazioni,
- mitigazioni paesaggistiche (siepe e continuità cromatica),
- gestione del rumore e adempimenti ZAC tramite atto notorio,
- attenzione al reticolo minore e alla qualità delle acque.