



ELAB

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

AGG_RIC
Aggiornamento
dicembre 2025

Aggiornamento ricognitivo degli interventi attuativi del PUG Schede descrittive degli interventi - Anni di riferimento 2022-2023-2024-2025



(Piano Urbanistico generale L.R. 24/2017)

SINDACI

Andrea Baldini
Dario Bernardi
Elena Rossi

SEGRETARIO GENERALE

Rita Crivellari

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alice Savi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Geom. Gabriella Romagnoli

UFFICIO DI PIANO

Ing. Alice Savi
Geom. Claudia Benini
Ing. Elena Bonora
Dott.ssa Rita Crivellari
Geom. Paolo Orlandi
Dott.ssa Barbara Peretto
Dott.ssa Francesca Pirani
Geom. Gabriella Romagnoli
Arch. Rita Vitali

INDICE SCHEDE DESCRITTIVE DELL'INTERVENTO

Numero Scheda	Tipologia d'intervento	Anno istanza	Proponente	Località	Oggetto
Comune di ARGENTA					
1	Accordo Operativo (Art. 38 LR 24/2017)	2023	Società SVILUPPO IMMOBILIARE srl Società MC HOME srl	Argenta Comparto commerciale via Celletta cn.102	Nuova costruzione ristorante a marchio Mc Donald's
2	Procedimento Unico (Art. 53 LR 24/2017)	2024	Ditta ITALTOM srl	Argenta Strada Antonio delle Vacche cn.3	Ampliamento piazzale ditta ITALTOM
3	Procedimento Unico (Art. 53 LR 24/2017)	2022	Carrozzo Ugo	S. Biagio via Torquato Tasso cn.17	Ampliamento clinica veterinaria
Comune di PORTOMAGGIORE					
4	Opera pubblica	2023	Comune di Portomaggiore	Portomaggiore Via Prafigaro	Ampliamento stadio Savino Bellini
5	Opera pubblica	2023	Comune di Portomaggiore	Gambulaga Via Gambulaga-Masi cn.5	Variazione dotazione territoriale ex scuola d'infanzia
Comune di OSTELLATO					
6	Procedimento Unico (Art. 53 LR 24/2017)	2024	Ditta ALI' SpA	Ostellato Via Stradello della Croce cn.13	Ampliamento struttura di vendita a marchio ALI'

AGGIORNAMENTO RICOGNITIVO SULL'ATTUAZIONE DEL PUG

(Anni di riferimento 2022 - 2023 - 2024 – 2025)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO n. 1

PROPONENTI:		- SVILUPPO IMMOBILIARE srl - MC HOME srl		
Oggetto	ACCORDO OPERATIVO art. 38 della LR 24/2017 con valenza di Permesso di Costruire – Intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica per realizzazione di nuovo fabbricato da adibire a Pubblico Esercizio (Ristorante a marchio Mc Donald's) all'interno del comparto commerciale sito in Argenta (FE) via Celletta 102			
Proprietà dell'area	Società <i>SVILUPPO IMMOBILIARE srl</i> e <i>MC HOME srl</i> La società <i>Mc DONALD'S DEVELOPMENT ITALY LLC</i> non è intervenuta nell'immediato nella proposta di Accordo Operativo in quanto, per strategia aziendale consolidata, la Mc Donald's firma con l'operatore economico il contratto di acquisto del terreno solo quando le opere all'interno ed esterno del lotto sono già state definite con l'Amministrazione, con una definizione temporale ed economica certa, così da consentire un'adeguata pianificazione aziendale. Quindi la società <i>Mc DONALD'S DEVELOPMENT ITALY LLC</i> è subentrata e divenuta responsabile del rispetto dell'Accordo Operativo in questione soltanto quando le opere interne ed esterne al comparto sono state completate e collaudate, giusto atto di compravendita Notaio Gaetano Vladimiro Colonna di Milano, Rep. 6761/5050 del 25.10.2024.			
Titolo ad intervenire	In qualità di proprietari			
Pratica SUE/925/2023	<input checked="" type="checkbox"/> NON in variante al PUG <input type="checkbox"/> in variante al PUG			
Data presentazione istanza	08.08.2023			
Protocolli presentazione	25950-25951-25952			
Successive integrazioni	Prot.	28246-28247-28251-28252-28272-28273	del	01.09.2023
	Prot.	29741-29749	del	14.09.2023
	Prot.	36892	del	20.11.2023
	Prot.	1205-1206-1212	del	11.01.2024
	Prot.	2570	del	23.01.2024

1 – Descrizione dell'intervento

Descrizione dei luoghi – L'area oggetto di intervento è costituita da un complesso commerciale, di proprietà della Ditta MC HOME srl, che ai fini del presente Accordo Operativo, deve essere considerata come suddivisa in due sotto-aree:

- la prima identificata nel lotto destinato al ristorante Mc Donald's, di seguito richiamata come "area Mc Donald's";
- la seconda identificata in tutto il resto della proprietà Mc HOME srl, di seguito richiamata come "area Mc Home".

L'area "Mc Home" costituisce il complesso commerciale vero e proprio, composto da diversi fabbricati posti sul retro del lotto, connessi fra di loro a formare un unico organismo edilizio accessibile da un ampio cancello carrabile, che si trova arretrato di circa 50 ml dal confine stradale della SS16. Si tratta di ampi capannoni prefabbricati adibiti principalmente a magazzini deposito e logistica e altre aree adibite a sala mostra, uffici e servizi necessari all'attività. Nel complesso è presente anche una piccola porzione destinata ad abitazione del custode. L'area circostante i fabbricati è costituita principalmente da piazzali asfaltati necessari al parcheggio e alla viabilità interna del complesso.

L'area "Mc Donald's" si trova nella parte anteriore del lotto, con affaccio sulla SS 16, costituita inizialmente da un'area permeabile di circa 6.400 mq., caratterizzata dalla presenza di alberi e cespugli, principalmente posti nei tratti perimetrali.

Descrizione dell'intervento – Per l'Accordo Operativo in argomento occorre evidenziare che:

- è proposto un intervento di riuso e ristrutturazione edilizia-urbanistica che riguarda unicamente aree collocate all'interno del territorio urbanizzato;
- l'intervento non comporta modifiche della destinazione urbanistica del comparto;
- le destinazioni d'uso sono compatibili con quelle previste dal PUG all'interno del comparto;
- le caratteristiche dell'intervento sono poco superiori a quelle attuabili con intervento edilizio diretto all'interno di comparti simili non ricadenti nelle *aree problema/opportunità*.

Le opere previste possono essere distinte in funzione del luogo dove verranno realizzate:

- opere di demolizione e deimpermeabilizzazione sui fabbricati esistenti (edifici, porticati, strade, piazzali ed aree) all'interno dell'area "Mc Home";
- opere di nuova costruzione all'interno dell'area "Mc Donald's";
- opere infrastrutturali esterne al comparto (descritte al paragrafo delle opere di urbanizzazione).

Il progetto ha come scopo l'intervento in un'area produttiva-commerciale da rigenerare nel territorio urbanizzato del capoluogo di Argenta, principalmente attraverso l'insediamento di un nuovo ristorante della catena Mc Donald's Italia e si attua attraverso la richiesta dell'Accordo Operativo in argomento, come da PUG e Regolamento Edilizio vigenti e secondo le disposizioni della L.R. n. 24/2017.

L'intero lotto è interessato da un intervento di ristrutturazione edilizia-urbanistica, di fatto una sorta di sostituzione edilizia, in quanto è prevista la demolizione di alcune porzioni di fabbricati esistenti nell'area "Mc Home", con il recupero della volumetria e della superficie coperta necessaria alla realizzazione del fabbricato ad uso ristorante nella porzione libera antistante il lotto (area "Mc Donald's").

Inoltre, all'interno del lotto "Mc Home" si procederà alla desigillazione di ampie porzioni impermeabilizzate dei piazzali asfaltati, in modo da mantenere e incrementare la superficie permeabile attualmente esistente, e si implementerà l'equipaggiamento vegetale e arboreo nell'area retrostante alla Mc Home, verso l'argine del Reno, a mitigazione dei capannoni esistenti e a loro schermatura dal percorso fruitivo e ricreativo lungo il Reno.

Contestualmente viene garantita la superficie di parcheggio e manovra prevista dalla normativa per le due diverse attività.

Il progetto architettonico consta quindi nella realizzazione di un ristorante McDonald's del tipo "McDrive", sviluppato seguendo le linee guida europee di McDonald's del modello internazionale "Folded Standard", con un'attenta scelta di finiture e materiali, per un risultato formale ed ambientale di qualità.

L'edificio è mono-piano fuori terra sviluppato su pianta rettangolare, caratterizzato esteriormente da facciate con colori sobri e naturali (finto legno, pietra grigia) e da una "casquette" decorativa (sporto di colore verde bosco scuro, finto legno e bianca) con falda a doppia pendenza, che maschera la retrostante copertura piana. L'area esterna del fabbricato sarà caratterizzata da un ampio spazio, leggermente rialzato rispetto alla viabilità a formare una sorta di "terrazza esterna" che offre ulteriori posti con tavolini e sedie e una zona aperta denominata 'playland' dedicata al gioco dei bambini per l'utilizzo durante la stagione primaverile/estate.

Attorno al fabbricato del ristorante viene realizzata una corsia percorribile in automobile, che offre un servizio aggiuntivo ai clienti che desiderano consumare il pasto altrove: si tratta della corsia DRIVE, studiata accuratamente in ogni dettaglio, semplice da utilizzare, rapida ed efficace.

La restante area, oltre ad una parte a verde, presenta spazi di parcheggio e manovra necessari alla viabilità e all'accesso in sicurezza di macchine, pedoni, cicli e motocicli degli avventori.

L'accesso ciclo-pedonale è garantito da un apposito attraversamento della via Celletta, realizzato ex-novo per collegare la struttura al percorso ciclo-pedonale esistente.

Sempre all'interno dell'area "Mc Donald's" sono previsti appositi spazi dedicati alla sosta delle biciclette e ai percorsi pedonali di accesso. È garantita l'accessibilità e la fruibilità da parte di persone con impedita capacità motoria (percorsi e parcheggi).

Il termine dell'intervento definisce quindi sull'area in oggetto due porzioni distinte, ciascuna autonoma con gli spazi sufficienti alla fruizione dell'attività (ingressi, viabilità interne, spazi di parcheggio, aree verdi, ecc):

- Il complesso commerciale esistente dove viene esercitata l'attività di commercio all'ingrosso (Funzione e5) , con una limitata piccola quota di commercio al dettaglio (Funzione e1) esercitate dalla ditta Mc Home Srl.
- Il nuovo fabbricato adibito a Ristorante con insediato il marchio Mc Donald's (Funzione b5).

Coerenza della proposta con gli obiettivi generali espressi nella SQUEA del PUG – Come prima evidenziato, l'area interessata dall'AO è una delle quattro aree che il nuovo piano urbanistico (PUG) nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) individua all'interno di Argenta come zone con criticità per la presenza di insediamenti in disuso o qualitativamente non all'altezza delle potenzialità del contesto, segnalandole come opportunità per interventi privati che possano creare nuove funzioni attrattive, con benefici per l'intero abitato.

Il PUG in queste aree, oltre agli interventi ordinari previsti e consentiti negli ambiti urbanistici, incentiva nuove opportunità di trasformazione e rigenerazione da attuare attraverso Accordi Operativi tra i privati e l'Amministrazione.

La strategia del PUG, soprattutto per i servizi di natura privata, richiede un incremento anche quantitativo dell'offerta, oltre che una sua diversificazione: una gamma più ricca di offerte commerciali, di ristorazione, di animazione culturale, di eventi collettivi e spettacoli, capaci di dare dinamismo alla vita urbana, in sintonia con i valori del territorio e delle tradizioni, ma anche con la multiculturalità che la società locale ormai esprime.

Il progetto in argomento si inserisce all'interno di questa opportunità e rappresenta il primo passo di una più ampia riqualificazione del comparto e degli immobili, che potrà avvenire nel tempo attraverso l'iniziativa privata delle altre diverse proprietà presenti nel comparto stesso.

Il marchio Mc Donald's costituisce sicuramente un'attrattiva, specialmente per le nuove generazioni, capace di richiamare frequentatori nell'ambito delle attività del turismo e del tempo libero, creando un punto di riferimento, aggregazione e socializzazione con benefici per l'intero abitato e per il territorio circostante, costituendo anche un luogo

ricettivo "riconosciuto" dalla multiculturalità presente sul territorio. Non ultimo l'inserimento della nuova attività produrrà nuove opportunità di lavoro.

In aggiunta sono previste una serie di opere da realizzare all'esterno del comparto, con l'obiettivo di assicurare il collegamento diretto tra l'area oggetto di intervento e la città, incentivando la mobilità ciclo-pedonale mettendo in sicurezza e migliorando i tracciati ciclo pedonali esistenti.

Più in dettaglio, la SQUEA per il comparto in oggetto prospetta la riqualificazione dell'area e degli immobili tramite l'assunzione di diversi obiettivi (art 4.3.4 SQUEA):

- un mix funzionale vario con prevalenza di attività terziarie e commerciali, senza escludere a priori l'eventuale presenza di una quota minoritaria di residenza;
- una nuova qualità morfologica del costruito e degli spazi, anche con possibile incremento dei volumi insieme con parziali desigillazioni del suolo impermeabilizzato;
- mantenimento e incremento delle alberature;
- qualificazione ambientale del retro verso l'argine del Reno e realizzazione di un collegamento pedonale fra l'area e il percorso ciclopedonale sull'argine del Reno.

Dato per appurato che il mix funzionale viene garantito, in quanto in un'area vocata principalmente al commercio all'ingrosso ed al dettaglio, si insedia una attività ricettiva, quale un ristorante della catena Mc Donald's, è inoltre garantita la qualità morfologica del nuovo costruito date le tecnologie costruttive ed i materiali che vengono posti in opera.

Viene inoltre mantenuta ed incrementata l'area permeabile, grazie alla demolizione di alcuni manufatti ed alla desigillazione di parte dei piazzali. Infatti l'intervento edilizio complessivo sui fabbricati (esistenti + nuova costruzione ristorante) produce un bilancio favorevole con una diminuzione della volumetria e della superficie coperta.

In ottemperanza all'obiettivo previsto dalla SQUEA nelle zone verdi esistenti, vengono mantenute parte delle alberature:

- nella fascia destra dello stradello di ingresso;
- nella porzione dell'area verde anteriore;
- nella zona situata nella parte posteriore del lotto "Mc Donald's".

L'area "Mc Donald's" è caratterizzata dalla presenza di alberi, principalmente posti nei tratti perimetrali, ed alcuni di questi manifestano sintomi di deperimento dati da stentato accrescimento annuale e seccumi diffusi. In fase di edificazione si tenderà al mantenimento della quasi totalità delle alberature, rimuovendo solo le piante strettamente necessarie, sia a causa dei seccumi diffusi sopracitati, ma anche per una questione commerciale di visibilità esterna dell'attività di ristorazione, per garantire all'interno dell'area gli spazi di viabilità necessari all'attività (ingresso carraio e corsia Drive) e infine per ragioni di sicurezza, in quanto l'ingresso e l'uscita delle autovetture dall'area interna dell'attività, da e per lo stradello di accesso, avvenga con la più ampia visibilità.

Per garantire l'obiettivo previsto dalla SQUEA, il progetto prevede la realizzazione di una sistemazione paesaggistica unitaria, con incremento totale della quantità di alberature rispetto allo stato attuale, attraverso:

- la piantumazione nell'area di pertinenza del ristorante di nuove essenze in sostituzione di quelle rimosse (alberi e cespugli di varie grandezze);
- la messa a dimora di nuove alberature anche nell'area "Mc Home", lungo tutto il confine posteriore del complesso in continuazione e completamento dell'area alberata già esistente, onde realizzare una qualificazione ambientale della parte retrostante verso l'argine del Reno e creare una sorta di schermatura verde per mitigare l'impatto visivo dell'area commerciale dall'argine e dal percorso ciclabile del fiume stesso.

Il nuovo fabbricato è altresì dotato di un impianto che consentirà di accumulare e utilizzare le acque meteoriche di caduta sulla copertura per l'irrigazione delle piante e delle aree verdi.

Proposte progettuali riguardanti le opere di urbanizzazione primaria - Soddisfacimento in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza, di buona manutenibilità, e di integrazione con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono

Le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento di nuova costruzione riguardano esclusivamente la quota di parcheggi pubblici P1 e aree a verde U, secondo le quantità prestabilite dal PUG all'art. 2.6, per un totale di mq. 282,10 come da distinta nella tavola 2P.

In fase di concertazione con i proponenti, si è stabilito che tali aree non verranno cedute al Comune di Argenta, in quanto essendo realizzate all'interno del lotto recintato, non sarebbero facilmente fruibili dai cittadini e sarebbero di difficile manutenzione, ma soprattutto non si integrano con le esistenti urbanizzazioni presenti nel contesto circostante.

Le aree sono state quindi opportunamente monetizzate secondo i valori IMU per le aree fabbricabili vigenti al momento della sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

Sempre in fase di concertazione con l'Amministrazione, sono state individuate una serie di opere pubbliche da realizzare all'esterno del comparto, con l'obiettivo di assicurare il collegamento diretto tra l'area oggetto di intervento e la città, incentivando la mobilità ciclo-pedonale mettendo in sicurezza e migliorando i tracciati ciclo pedonali esistenti.



Le opere che verranno realizzate sono quelle di seguito elencate, come meglio evidenziato e descritto nella tavola 4P INTERVENTI SULLA PARTE PUBBLICA:

- collegamento dell'area con il tracciato di ciclo-pedonale esistente mediante la realizzazione di un attraversamento sulla via Celletta. Il nuovo attraversamento sarà costituito da un passaggio pedonale evidenziato con apposite strisce pedonali, dotato di idonea illuminazione a led e apposita segnaletica prevista dalla normativa vigente (vedi punto 4 della tavola 4P INTERVENTI SULLA PARTE PUBBLICA ed elaborati tecnici progettuali di dettaglio RT-ESEC ARGENTA e suo ALLEGATO A);
- sistemazione dei tratti di banchina stradale da via Umberto Romagnoli fino al lotto di intervento e prospiciente il lotto stesso, per garantire un percorso pedonale in sicurezza ed il collegamento dell'area con il percorso esistente dalla via Muratori. Le porzioni di banchine che attualmente risultano ghiaiate e avvallate verranno sistemate e asfaltate

con apposizione di cordolo di delimitazione e protezione. Si procederà inoltre alla sistemazione dei pozzetti di scarico delle acque bianche esistenti con apposizione di coperchio con griglie ed eventuale inserimento di nuovi pozzetti con griglie (vedi punti 1 e 2 della tavola 4P INTERVENTI SULLA PARTE PUBBLICA);

- il rifacimento della pavimentazione dissestata di un tratto di circa 150 ml nella parte finale della pista ciclo-pedonale in direzione del Santuario della Celletta, dove hanno ceduto le fasce laterali (banchine) della pavimentazione asfaltata creando avvallamenti e buche pericolose per la viabilità ciclo pedonale. Il progetto prevede il ripristino e la messa in sicurezza del tratto con il completo rifacimento della pavimentazione asfaltata (vedi punto 3 della tavola 4P INTERVENTI SULLA PARTE PUBBLICA);
- messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale esistente presente nelle vicinanze dell'area oggetto di intervento. Attualmente il passaggio pedonale non è sicuro e termina contro un banchina stradale verde e non permette ai pedoni l'attraversamento. Si procederà al miglioramento e la messa in sicurezza con la realizzazione di prolungamento del passaggio con percorso pedonale asfaltato che permetterà ai pedoni di attraversare, arrivare e sostare in sicurezza sul lato in direzione della Celletta (vedi punto 5 della tavola 4P INTERVENTI SULLA PARTE PUBBLICA).

2 – Aree interessate dall'attuazione

Ubicazione	Argenta (Fe) - Comparto commerciale sito in via Celletta 102		
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE POST INTERVENTO			
			
Dati catastali ANTE intervento	Fg. 122 mappale 232		
Dati catastali POST intervento	Fg. 122 mappali 822 e 232		
Superficie territoriale interessata	Mq. 31.900 circa		
ESTRATTO CARTOGRAFIA PUG			
			

ASPETTI URBANISTICI	
Inquadramento urbanistico PUG	<p>Il lotto oggetto di intervento ricade all'interno di un comparto commerciale situato a sud dell'abitato di Argenta, posizionato tra il tratto urbano della S.S.16 ed il territorio agricolo a ridosso dell'argine del corso del fiume Reno. Il comparto è ricompreso all'interno del perimetro del centro abitato di Argenta, con accesso diretto dalla via Celletta lungo il tratto urbano delle S.S.16, ed è classificato dal Piano Urbanistico Generale (PUG) come Zona P4 - Insediamenti per attività commerciali.</p> <p>Il comparto commerciale è altresì individuato nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) come una delle quattro aree problema/opportunità, in quanto zone con criticità per la presenza di insediamenti in disuso o qualitativamente non all'altezza delle potenzialità del contesto, segnalandole come opportunità per interventi privati che possono creare nuove funzioni attrattive, con benefici per l'intero abitato.</p>
Sistema vincolistico	<p>Non sono presenti vincoli ricadenti nel lotto oggetto di intervento, fatto salvo la fascia di pertinenza fluviale del fiume Reno in territorio urbanizzato che interessa la parte "Mc Home", all'interno della quale non si effettuano nuove costruzioni, ma sono previsti i soli interventi di demolizione di parte della superficie coperta e di desigillazione dell'area con realizzazione di aree permeabili.</p> <p>Gli interventi previsti all'interno di questa fascia non producono alterazioni della morfologia del terreno suscettibili di determinare modifiche al regime idraulico e non comportano un pericolo di inquinamento delle acque del fiume Reno.</p> <p>Il nuovo ristorante è posizionato nella parte antistante del lotto, al di fuori della fascia di pertinenza fluviale.</p>

3 – Iter di approvazione

COMUNICAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO					
Comunicazione avvio del procedimento (a seguito dell'assunzione della documentazione completa della proposta di AO)		Prot.	30122	del	18.09.2023
Pubblicazione proposta AO sul sito istituzionale dell'Unione		Data		18.09.2023	
CdS PER PARERI PREVENTIVI					
Indizione		Prot.	31118	del	27.09.2023
DETERMINA DI CONCLUSIONE CdS PER PARERI PREVENTIVI		n.	684	del	12.12.2023
DELIBERA DI GIUNTA UNIONE PER ACCOGLIMENTO PROPOSTA AO					
Percorso di concertazione con l'Amministrazione comunale di Argenta			gennaio 2024		
DELIBERA DI GIUNTA UNIONE		n.	4	del	12.02.2025
DEPOSITO - PUBBLICAZIONE SUL BURERT E SITI ISTITUZIONALI					
BURERT periodico Parte Seconda		n.	59	del	28.02.2024
DEPOSITO 60 GIORNI		DAL	28.02.2024	AL	29.04.2024 (1° giorno non festivo)
Pubblicazione deposito su siti Unione e Comune		DAL	28.02.2024	AL	29.04.2024 (1° giorno non festivo)
INCONTRO PUBBLICO DI PRESENTAZIONE ai sensi dell'art. 38 c.8 della LR 24/2017					
Incontro di presentazione presso "MERCATO centro culturale" di Argenta			Data	16.04.2024	
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALSAT ai sensi dell'art. 39 della LR 24/2017					
Determina dirigenziale della Provincia di Ferrara		n.	788	del	16.05.2024
DELIBERA DI CONSIGLIO UNIONE DI APPROVAZIONE PROPOSTA E SCHEMA AO					
DELIBERA DI CONSIGLIO UNIONE		n.	23	del	08.07.2024
SOTTOSCRIZIONE ACCORDO OPERATIVO (con versamento del Contributo di Costruzione e prestamento delle garanzie fidejussorie)					
Atto Notaio	Atto Notaio Mistri Alessandro		Rep.	47668/21099	del 02.08.2024
Registrato a	Ferrara	il	02.08.2024		al n. 5756

PUBBLICAZIONI AI FINI DELL'EFFICACIA					
Pubblicazione deposito su siti Unione e Comune	dal		01.08.2024		
Comunicazione alla Regione del versamento al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale	Prot.	26044	del	05.08.2024	
BURERT periodico Parte Seconda	n.	271	del	14.08.2024	
EFFICACIA DAL 14.08.2024					

AGGIORNAMENTO RICOGNITIVO SULL'ATTUAZIONE DEL PUG

(Anni di riferimento 2022 - 2023 - 2024 – 2025)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO n. 2

PROPONENTE: ITALTOM srl				
Oggetto	PROCEDIMENTO UNICO art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire inerente la realizzazione di piazzale di stoccaggio nell'insediamento produttivo sito in Argenta (FE) strada Antonio delle Vacche cn.3.			
Proprietà dell'area	Ditta ITALTOM srl			
Titolo ad intervenire	In qualità di proprietaria			
Pratica SUE/348/2024	<input type="checkbox"/> NON in variante al PUG <input checked="" type="checkbox"/> in variante al PUG			
Data presentazione istanza al SUAP	22.05.2024			
Protocolli presentazione	16561-16562-16563-16726-16564-16565-16566-16568			
Eventuali integrazioni volontarie	Prot.	---	del	---

1 – Descrizione dell'intervento

Descrizione del progetto – Lo stabilimento agro-industriale ITALTOM in argomento è sito in Comune di Argenta (FE), via delle Vacche cn.3, il tutto nel comparto artigianale denominato Sant'Antonio.

Nell'ultimo quinquennio la realtà industriale di Italtom srl si è potenziata nella lavorazione del pomodoro da industria nella forma della polpa, e la proprietà ha ritenuto che sussistano le condizioni per ampliare il complesso di Argenta, soprattutto per quanto attiene la superficie dei piazzali destinati ad ospitare i prodotti lavorati e i relativi contenitori.



A tal fine ITALTOM srl ha acquisito un appezzamento di terreno posto a nord dell'impianto, di superficie complessiva catastale pari a mq. 34.453,00 e reale pari a mq. 34.455,00, attualmente destinato dal PUG in parte a zona prevalentemente produttiva (mq. 7.802,00) ed in parte a zona agricola ad alta vocazione produttiva (mq. 26.651,00).

Il progetto in questione consiste quindi nella realizzazione di un nuovo piazzale di mq. 29.000, pavimentato in conglomerato bituminoso e senza alcun tipo di edificazione, destinato ad ospitare il solo prodotto finito oltre alla movimentazione e al deposito dei contenitori di diverso formato del prodotto finito, con particolare attenzione al fatto che il piazzale risulti del tutto all'interno dell'unità produttiva, come recepito dalle norme di food defense e igienico sanitarie.

Non saranno interessati da interventi edilizi i fabbricati esistenti utilizzati per il processo produttivo, dentro cui permarrà l'area dedicata alla lavorazione, e rimane invariato anche l'accesso al complesso produttivo.

Eventuali contenuti di variante connessa al progetto e della loro ammissibilità in relazione a quanto riporta nella citata DGR n. 1577/2024 – L'intervento in argomento si presenta in variante allo strumento urbanistico vigente, attuabile con Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 a cui viene attribuita valenza di Permesso di Costruire, in quanto trattasi di attività produttiva (uso c1 – attività manifatturiere) non ammesso dalla disciplina del PUG in territorio rurale.

2 – Aree interessate dall'attuazione

Ubicazione	Argenta (FE) strada Antonio delle Vacche cn.3		
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE			
			
Dati catastali	Fg. 89 mappali 293-296-324-340-339-326-327-328-329 Fg. 91 mappali 368-375-378		
Superficie territoriale interessata	Superficie catastale pari a mq. 34.453 Superficie reale pari a mq. 34.455		
ESTRATTO CARTOGRAFIA PUG			
			
ASPETTI URBANISTICI			
Inquadramento urbanistico PUG	<p>L'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente PUG dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie parte come "Territorio Rurale ad Alta Vocazione Produttiva (AVP)" e parte "Zona P2 - Zone per insediamenti produttivi attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi, ovvero da ri-urbanizzare". Si sottolinea altresì che lo stabilimento Italtom esistente è collocato nel comparto produttivo di rilievo sovracomunale (APEA) denominato Sant'Antonio.</p> <p>L'intervento in questione non ricade fra quelli computati ai fini del della quota massima di consumo di suolo ammissibile, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 lettera b) della LR 24/2017, che ivi annovera "gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse,", e l'applicazione del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 deve rispettare i criteri relativi al territorio rurale definiti dall'art. 3.7 della SQUEA del PUG.</p>		

	<p>Alla luce della documentazione presentata, e visti i contenuti della Relazione di VALSAT, nei confronti della SQUEA del PUG l'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> — viene dimostrato che non sussistono ragionevoli alternative localizzative, tenuto conto che l'intervento ricade in adiacenza dell'area già utilizzata dal centro industriale per la lavorazione del pomodoro; — ricade in aree in cui la qualità multifunzionale del suolo dal punto di vista della fornitura di servizi ecosistemici è considerata bassa (livelli 0 e 1) di cui al capitolo A.1.6.6 del QCD_1; — non ricade in prossimità di un elemento areale o lineare della Rete ecologica; — non ricade in prossimità di un tracciato della rete ciclabile provinciale; — non interessa un progetto di valorizzazione come individuato dal PUG; — non ricade all'interno del sito UNESCO o della sua area tampone. <p>L'intervento si presenta comunque in variante allo strumento urbanistico vigente in quanto trattasi di attività produttiva (uso <i>c1 – attività manifatturiere</i>) non ammessa dalla disciplina del PUG in territorio rurale.</p>
Sistema vincolistico	L'area su cui si interviene non è gravata da vincoli di rilievo paesaggistici o relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio.

3 – Iter di approvazione

CdS ISTRUTTORIA SINCRONA					
INDIZIONE e comunicazione avvio del procedimento			Prot.	18086	del 03.06.2024
DETERMINA DI CONCLUSIONE CdS ISTRUTTORIA			n.	452	del 27.08.2024
DEPOSITO - PUBBLICAZIONE SUL BURERT E SITI ISTITUZIONALI					
BURERT periodico Parte Seconda		n.	287	del	11.09.2024
DEPOSITO 60 GIORNI	DAL	11.09.2024	AL	11.11.2024 (1° giorno non festivo)	
Pubblicazione deposito su siti Unione e Comune	DAL	11.09.2024	AL	11.11.2024 (1° giorno non festivo)	
CdS DECISORIA SEMPLIFICATA ASINCRONA					
INDIZIONE con comunicazione deposito A53			Prot.	30161	del 12.09.2024
VERBALE CONCLUSIVO CdS DECISORIA		Data	07.02.2025		
A53 IN VARIANTE URBANISTICA – DELIBERA DI CONSIGLIO UNIONE DI RATIFICA DELLA CONCLUSIONE POSITIVA DEL PROCEDIMENTO UNICO IN VARIANTE AL PUG					
DELIBERA DI CONSIGLIO UNIONE	n.	2	del	13.02.2025	
SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA (con versamento del Contributo di Costruzione e prestamento delle garanzie fidejussorie)					
Atto Notaio	Dott.ssa Selene Baldassarri (Bologna)	Rep.	974/828	del	14.02.2025
DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA					
DETERMINA DIRIGENZIALE		n.	101	del	14.02.2025
PUBBLICAZIONI AI FINI DELL'EFFICACIA					
Pubblicazione deposito su siti Unione e Comune			dal	26.02.2025	
Comunicazione alla Regione del versamento al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale			Prot.	5640	del 17.02.2025
BURERT periodico Parte Seconda		n.	47	del	26.02.2025
EFFICACIA DAL 26.02.2025					

AGGIORNAMENTO RICOGNITIVO SULL'ATTUAZIONE DEL PUG

(Anni di riferimento 2022 - 2023 - 2024 – 2025)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO n. 3

PROPONENTE: Carrozzo Ugo				
Oggetto	PROCEDIMENTO UNICO art.53 lettera b) della LR 24/2017 inerente l'ampliamento della clinica veterinaria sita in località S. Biagio di Argenta, via Torquato Tasso n.17			
Proprietà dell'immobile	Dott. Veterinario Carrozzo Ugo			
Titolo ad intervenire	In qualità di proprietario			
Pratica SUE/768/2022	<input checked="" type="checkbox"/> NON in variante al PUG <input type="checkbox"/> in variante al PUG			
Data presentazione istanza al SUAP	06.06.2022			
Protocolli presentazione	16697-16698			
Eventuali integrazioni volontarie	Prot.	18124	del	16.06.2022
Eventuali integrazioni volontarie	Prot.	19581	del	28.06.2022

1 – Descrizione dell'intervento

Descrizione del progetto – La clinica veterinaria “Clinica Equina S. Biagio” S.r.l. è stata avviata nel 2011 e svolge prestazioni relative all'ortopedia, chirurgia e diagnostica di equini, che si è andata specializzando ed ampliando nel tempo.

In ragione dell'attività internazionale che la clinica svolge, che richiede una dotazione di attrezzature all'avanguardia non collocabili nei locali esistenti, si è presentata la necessità di sviluppare le infrastrutture attraverso la realizzazione di una struttura di degenza e diagnostica specialistica mediante risonanza magnetica.

Il Procedimento Unico in questione riguarda pertanto la nuova costruzione nell'area di pertinenza della clinica esistente di:

- n. 10 box cavalli per la degenza dei cavalli con accesso dalla corsia di passaggio interna alla struttura
- n. 6 box cavalli con accesso indipendente dall'esterno della struttura
- una sala medica adibita a risonanza per effettuare i necessari controlli medici
- un tunnel agricolo per deposito fieno
- le relative opere di urbanizzazione necessarie all'attività, ovvero parcheggi privati all'interno del lotto e parcheggi ad uso pubblico lungo la via T. Tasso.

Eventuali contenuti di variante connessa al progetto – Al momento della presentazione del progetto citato era in vigore il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017. L'intervento risultava in variante allo strumento urbanistico POC/RUE del comune di Argenta vigente fino al 25.10.2022 e non in contrasto con il PUG adottato.

L'approvazione del Procedimento Unico in questione **non ha costituito variante allo strumento urbanistico vigente** in quanto in data 26.10.2022 è stato pubblicato sul BURERT n. 316 l'avviso dell'approvazione del nuovo piano PUG, ovvero in data successiva alla prima seduta della conferenza del 18.10.2022, avvenuta in vigenza del PSC.

2 – Aree interessate dall'attuazione

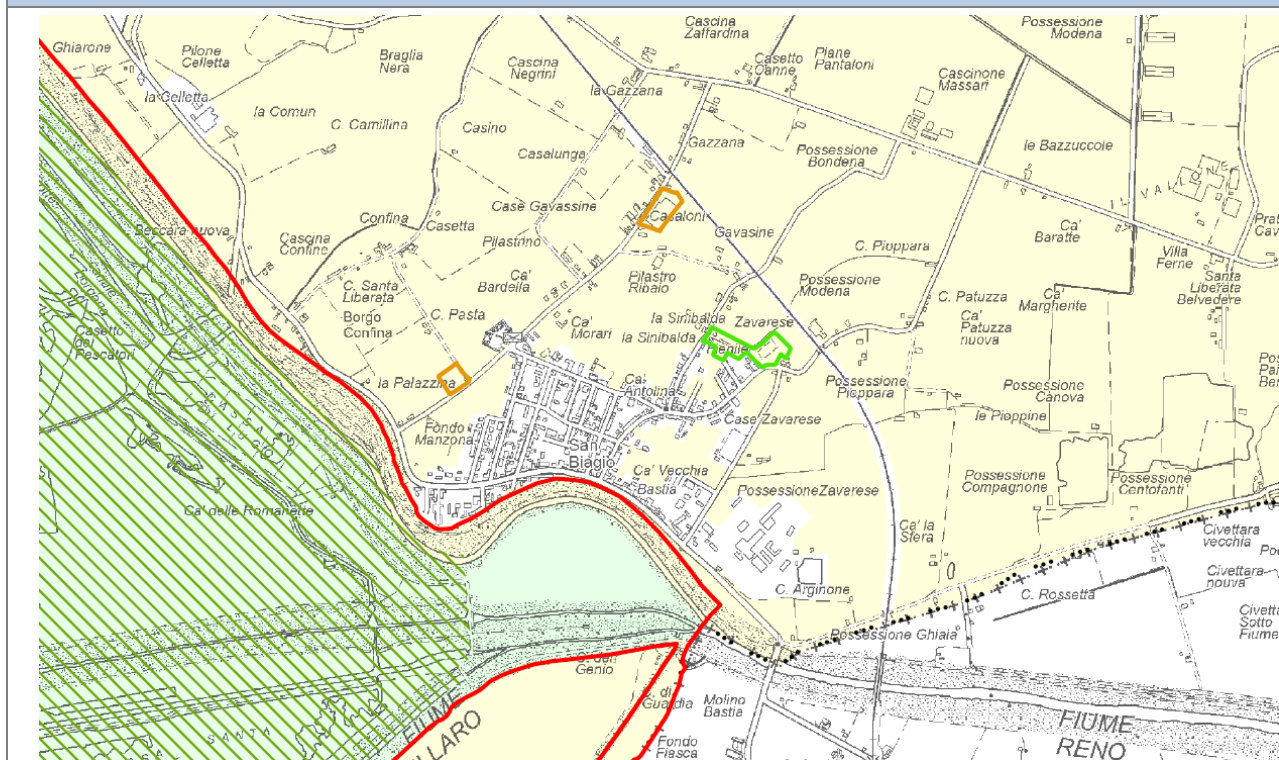
Ubicazione	<p>Argenta (FE) località S. Biagio - Via Torquato Tasso n.17</p> <p>L'area di progetto risulta nelle immediate adiacenze della località di San Biagio, ed è agevolmente raggiungibile da Via Tasso</p>
-------------------	--

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Dati catastali	Fg. 134 mappali 953
Superficie territoriale interessata	Superficie catastale pari a mq. 5.530

ESTRATTO CARTOGRAFIA PUG



ASPETTI URBANISTICI	
Inquadramento urbanistico PUG	L'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente PUG dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie parte come "Territorio Rurale ad Alta Vocazione Produttiva (AVP)". L'uso in essere e di progetto "f5 - Allevamenti di animali d'affezione", che comprende anche cliniche veterinarie e attrezzature annesse, è ammesso dal PUG vigente.
Sistema vincolistico	L'area su cui si interviene non è gravata da vincoli di rilievo paesaggistici o relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio.

3 – Iter di approvazione

CdS ISTRUTTORIA SINCRONA					
INDIZIONE e comunicazione avvio del procedimento			Prot.	20384	del 04.07.2022
DETERMINA DI CONCLUSIONE CdS ISTRUTTORIA			n.	470	del 29.09.2022
DEPOSITO - PUBBLICAZIONE SUL BURERT E SITI ISTITUZIONALI					
BURERT periodico Parte Seconda	n.	286	del		28.09.2022
DEPOSITO 60 GIORNI		DAL	28.09.2022	AL	27.11.2022
Pubblicazione deposito su siti Unione e Comune		DAL	28.09.2022	AL	27.11.2022
CdS DECISORIA SEMPLIFICATA ASINCRONA					
INDIZIONE con comunicazione deposito A53			Prot.	32030	del 30.09.2022
VERBALI DELLA CONFERENZA DECISORIA		Data	Sedute del 18.10.2022 e del 22.12.2022		
DELIBERA DI CONSIGLIO UNIONE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO E DELLO SCHEMA DELLA RELATIVA CONVENZIONE URBANISTICA					
DELIBERA DI CONSIGLIO UNIONE	n.	52	del		21.12.2022
DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA					
DETERMINA DIRIGENZIALE		n.	703	del	28.12.2022
PUBBLICAZIONI AI FINI DELL'EFFICACIA					
Pubblicazione deposito su siti Unione e Comune		dal		26.02.2025	
Comunicazione alla Regione del versamento al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale			Prot.	882	del 10.01.2023
BURERT periodico Parte Seconda	n.	27		del	01.02.2023
EFFICACIA DAL 01.02.2023					
SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA					
Atto Notaio	Dott.ssa Iolanda Carnevale (Argenta)		Rep.	10214/7630	del 02.02.2023
Registrato a	Ferrara	il	08.02.2023		al n. 844
PERMESSO DI COSTRUIRE					
Permesso di Costruire		n.	SUE/768/2022	del	20.02.2023

AGGIORNAMENTO RICOGNITIVO SULL'ATTUAZIONE DEL PUG

(Anni di riferimento 2022 - 2023 - 2024 – 2025)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO n. 4

PROPONENTE: Comune di Portomaggiore	
Oggetto	OPERA PUBBLICA – Ampliamento stadio Savino Bellini a Portomaggiore
Proprietà dell'immobile	Comune di Portomaggiore
Titolo ad intervenire	In qualità di proprietario

1 – Descrizione dell'intervento

L'impianto sportivo esistente è situato in zona periferica dell'abitato di Portomaggiore, al margine settentrionale del paese e l'accesso avviene attraverso via Prafigaro, una strada secondaria che collega l'impianto al paese.

Il centro sportivo è insediato in zona del PUG “Dotazione territoriale VS – Aree per attrezzature e spazi collettivi - Attrezzature sportive”, mentre il suo ampliamento ricade in ambito a vocazione rurale “Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva” ed entrambi confinano con un canale irriguo sul lato nord-orientale.

L'area che costituisce il centro sportivo è composta da due ambiti: uno riservato al campo da calcio principale e l'altro ai campi di allenamento secondario. L'intero complesso sportivo è cintato con recinzione metallica semplice.

L'ambito principale è connotato dalla presenza del campo da gioco in erba naturale e dalle strutture edificate a servizio dell'attività sportiva. Le strutture architettoniche sono costituite da una tribuna in calcestruzzo armato con annessi gli spazi di servizio, spogliatoi, sale per la società sportiva e locali tecnici.

L'ambito secondario – oggetto del presente progetto – è localizzato a sud rispetto all'ambito principale. Appare come uno spazio totalmente libero in cui erano disposti 4 campi da calcio in erba naturale di diverse dimensioni.

Le opere del progetto esecutivo sono relative alla formazione di un nuovo campo da calcio a 11 in erba sintetica nell'ambito secondario, con l'obiettivo di dotare l'impianto sportivo di un adeguato campo da calcio con un moderno manto in erba sintetica completo dei relativi sistemi impiantistici necessari a garantire la funzionalità dell'opera nel tempo in ogni condizione ambientale, il tutto a completamento dell'attuale dotazione che vede già disponibile un campo da calcio a 11 in erba naturale omologato.

2 – Iter di approvazione

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO				
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE di approvazione del progetto preliminare-definitivo-esecutivo	n.	77	del	20.10.2020
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE di aggiornamento prezzi		62	del	14.06.2022
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE di revisione del progetto esecutivo		68	del	20.06.2023

3 – Aree interessate dall'attuazione

Ubicazione	Portomaggiore (FE) - Via Prafigaro
Dati catastali	Fg. 103 mappali 141 e 177

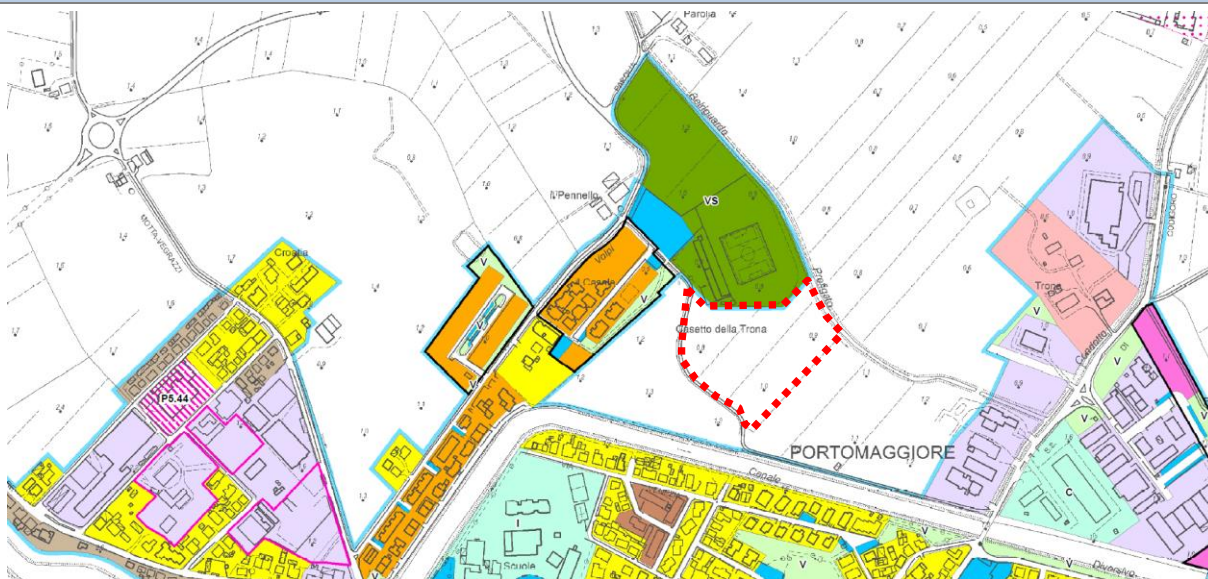
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO CARTOGRAFIA PUG ANTE MODIFICA



MODIFICA AL PUG



ASPETTI URBANISTICI

Inquadramento urbanistico PUG

I due ambiti che compongono il centro sportivo sono rispettivamente classificati dal Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie:

- campo da calcio principale – *Zona Vs – Attrezzature sportive (Tavola 4_P1 Disciplina degli interventi edilizi diretti)*
- campi di allenamento secondario – *Terreno agricolo ad alta vocazione produttiva (Tavola 6.1 Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale).*

I campi di allenamento secondario oggetto di intervento sono legittimati in forza dei vari progetti pubblici approvati dalla Giunta Comunale, tra cui:

- il progetto preliminare-definitivo-esecutivo per opere di riqualificazione di cui alla delibera di G.C. n.77 del 20.10.2020
- successivo aggiornamento prezzi con delibera G.C. n. 62 del 14.06.2022
- la revisione del progetto esecutivo di cui alla delibera di G.C. n.68 del 20.06.2023.

Trattandosi di dotazioni pubbliche con destinazione “*Aree attrezzate per attrezzature e spazi collettivi*”, l'intervento è quindi conforme alla disciplina del PUG ai sensi dell'articolo 1.7 – *Uso esistente* e dell'articolo 2.2 - *Aree attrezzate per attrezzature e spazi collettivi*, che ammette sempre gli interventi conservativi (MO, MS, RC, RE) nel rispetto dei vincoli di tutela riportati nella Tavola dei Vincoli e nella relativa Scheda dei Vincoli.

Sistema vincolistico

Una porzione dell'area di intervento ricade all'interno *dei Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per m. 150* secondo D.lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c.

Nella Tavola *VIN 1.6 Tutela e vincoli ambientali e paesaggistici* l'area di intervento è indicata come aree di emergenza, (fonte del vincolo Piano speditivo di Protezione Civile dell'Unione Valli e Delizie) secondo le *Norme – Disciplina degli interventi edilizi diretti* art 2.2 comma 6, art. 4.3 comma 6, art.4.13 comma 6, secondo cui “Qualora si tratti di aree che siano individuate nel Piano di Protezione Civile come aree di Ammassamento o aree di Ricovero (aree individuate anche nella Tavola dei Vincoli), gli interventi e le sistemazioni del suolo devono tenere conto e salvaguardare la funzionalità dell'area in caso di utilizzo in emergenza.” e “Con riferimento al tema della Condizione Limite di Emergenza, gli interventi edilizi di nuova costruzione o di RE con ampliamento di edifici esistenti non devono essere tali dare luogo ad edifici interferenti sulla viabilità di accesso o di connessione (ossia la cui altezza H sia maggiore della distanza tra l'edificio e il limite opposto della strada), o interferenti sulle aree di ammassamento o ricovero (ossia la cui altezza H sia maggiore della distanza dal perimetro dell'area) , come individuate nella Tavola dei Vincoli”.

AGGIORNAMENTO RICOGNITIVO SULL'ATTUAZIONE DEL PUG

(Anni di riferimento 2022 - 2023 - 2024 – 2025)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO n. 5

PROPONENTE: Comune di Portomaggiore	
Oggetto	OPERA PUBBLICA – Variazione dotazione territoriale ex scuola d'infanzia in località Gambulaga
Proprietà dell'immobile	Comune di Portomaggiore
Titolo ad intervenire	In qualità di proprietario
Comunicazione all'Unione	20.03.2023
Protocolli presentazione	8875

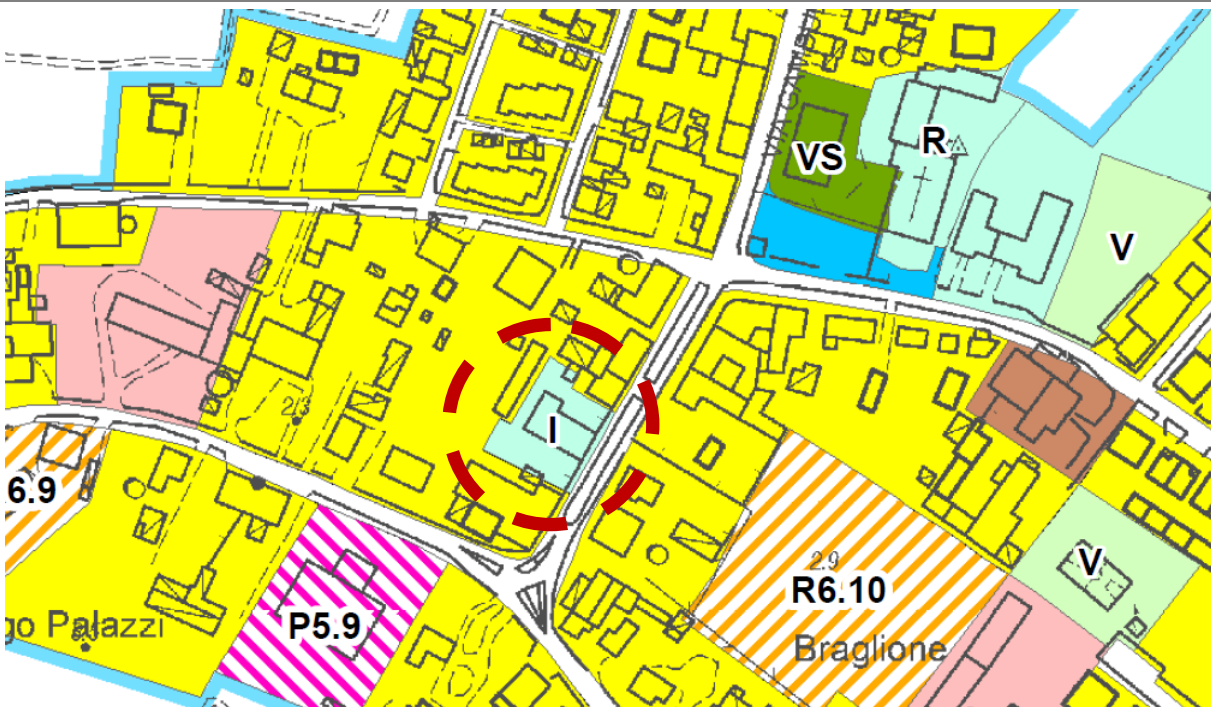
1 – Descrizione dell'intervento

Con Deliberazione di Consiglio Comunale di Portomaggiore n.18 del 21.03.2017 è stata approvata la riconduzione all'Inventario dei Beni Patrimoniali Disponibili del fabbricato comunale "Ex Scuola di Infanzia", sito in via Gambulaga-Masi n.5 a Portomaggiore località Gambulaga (FE), censito al NCEU al Fg. 61 mappale 260;

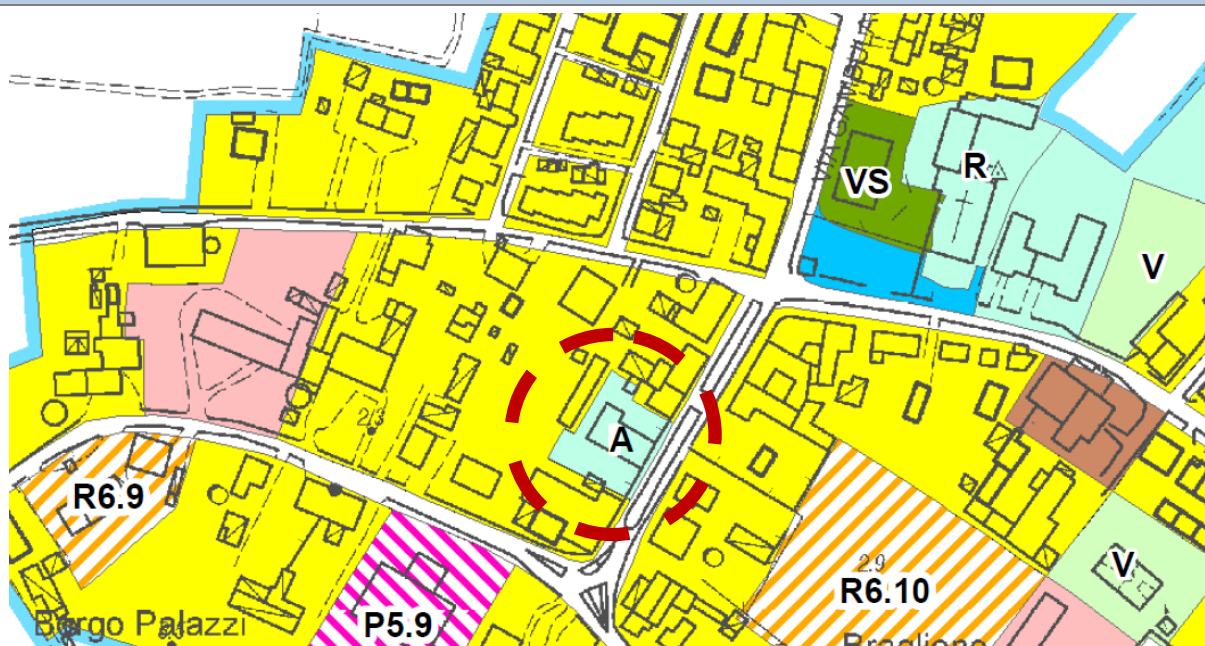
I locali del piano terra dell'immobile erano destinati a sala civica e all'occorrenza come sezione elettorale.

Con Deliberazione di Giunta Comunale di Portomaggiore n.22 del 28.03.2022 l'amministrazione comunale ha stabilito di destinare un locale al piano terra ad uso ambulatorio di medicina generale al fine di potenziare l'assistenza sanitaria per la cittadinanza.

2 – Aree interessate dall'attuazione

Ubicazione	Gambulaga (FE) - Via Gambulaga-Masi n.5
Dati catastali	Fg. 61 mappale 260
ESTRATTO CARTOGRAFIA PUG ANTE MODIFICA	
	

MODIFICA AL PUG



ASPETTI URBANISTICI

Inquadramento urbanistico PUG

L'articolo 2.2 "Aree per attrezzature e spazi collettivi" della *Disciplina degli interventi edilizi diretti* del PUG, che al comma 6 recita testualmente:

"Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del PUG attraverso detti simboli in ciascuna area possono comunque essere modificate attraverso delibere della Giunta dell'Unione".

Pertanto a seguito della nota inviata dal Comune di Portomaggiore, registrata al prot. unione n.8875 del 20.03.2023, con delibera di GU n.29/2023 si è provveduto a **modificare** la classificazione da dotazione territoriale "*I – Istruzione*" a dotazione territoriale "**A - Attività culturali associative e politiche**" del fabbricato comunale "Ex Scuola di Infanzia" sito in via Gambulaga-Masi n.5 a Portomaggiore località Gambulaga (FE).

3 – Iter di approvazione

DELIBERA DI GIUNTA UNIONE PER MODIFICA DOTAZIONE TERRITORIALE

DELIBERA DI GIUNTA UNIONE	n.	29	del	14.06.2023
---------------------------	----	----	-----	------------

EFFICACIA DAL 14.06.2023

AGGIORNAMENTO RICOGNITIVO SULL'ATTUAZIONE DEL PUG

(Anni di riferimento 2022 - 2023 - 2024 – 2025)

SCHEDA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO n. 6

PROPONENTE: ALI' SpA				
Oggetto	PROCEDIMENTO UNICO art.53 lettera b) della LR 24/2017 con valenza di Permesso di Costruire, per ampliamento di medio-grande struttura di vendita esistente della ditta ALI' SpA sita ad Ostellato (FE) in via Stradello della Croce cn.13			
Proprietà dell'immobile	Ditta ALI' SpA			
Titolo ad intervenire	In qualità di proprietaria			
Pratica SUE/768/2022	<input checked="" type="checkbox"/> NON in variante al PUG <input type="checkbox"/> in variante al PUG			
Data presentazione istanza al SUAP	06.06.2024			
Protocolli presentazione	18655			
Eventuali integrazioni volontarie	Prot.	20126	del	19.06.2024
Eventuali integrazioni volontarie	Prot.	20328	del	20.06.2024

1 – Descrizione dell'intervento

Il progetto interviene in un edificio commerciale adibito a vendita di prodotti alimentari e non-alimentari (supermercato) e prevede:

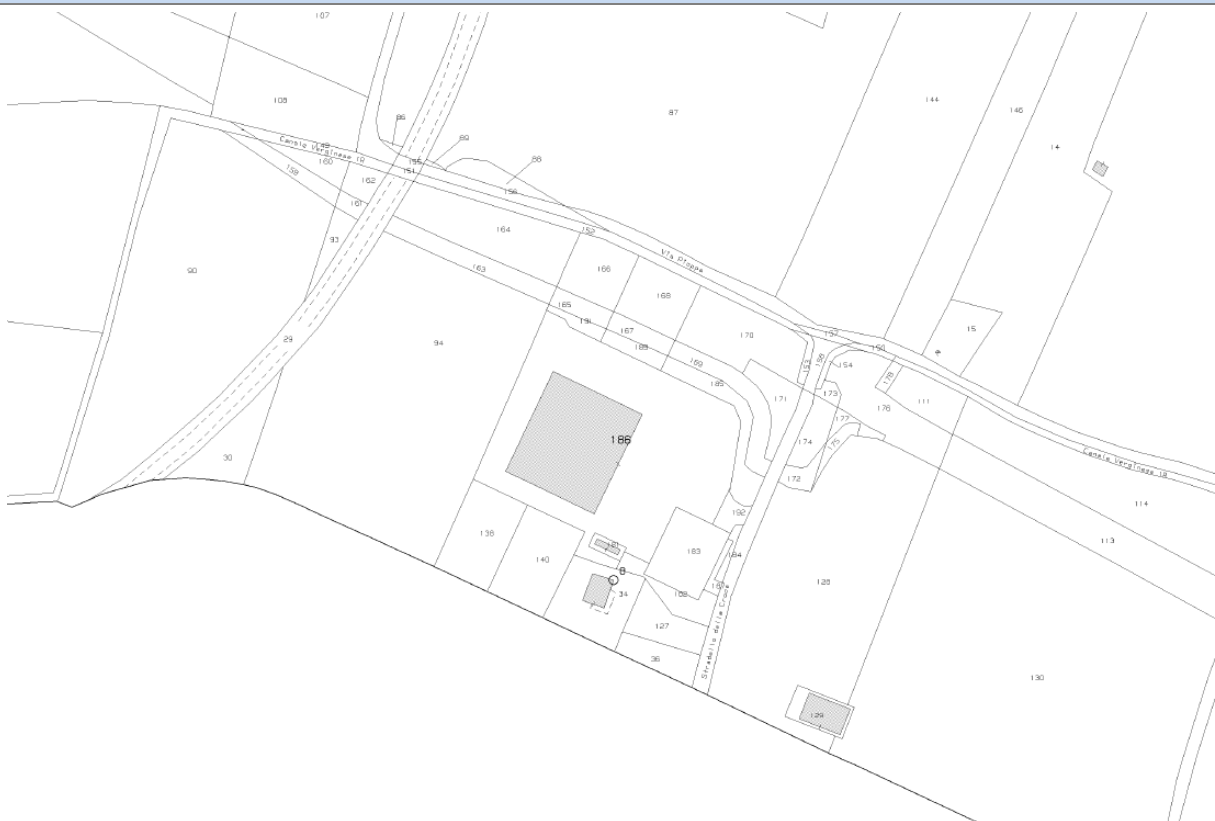
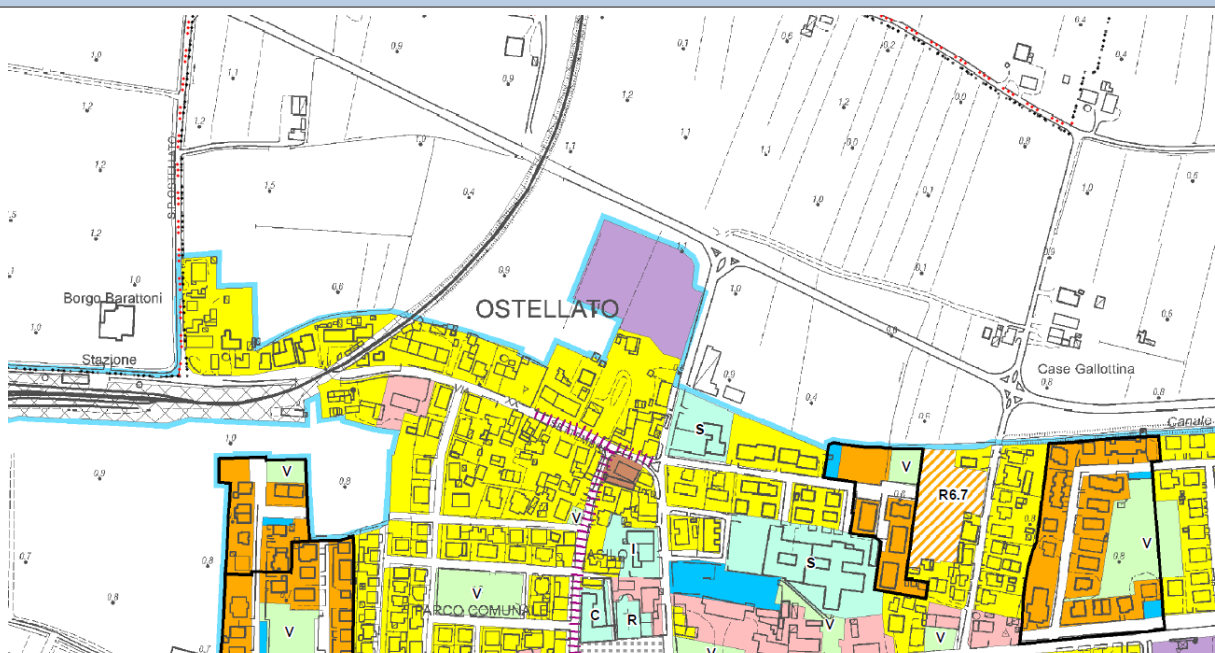
- la realizzazione di una tettoia a protezione dell'area scarico merci;
- l'installazione di un impianto fotovoltaico sopra la copertura del fabbricato ad integrazione dell'impianto esistente;
- il riposizionamento della porta tra la macelleria e il magazzino e conseguente spostamento e aumento delle dimensioni della cella latticini;
- il posizionamento di un compattatore rimovibile per scarti di cartone in prossimità della zona scarico merci.

L'intervento è finalizzato alla ottimizzazione della logistica dell'attività economica ed al miglioramento delle condizioni lavorative degli addetti, dato che la tettoia è posta a protezione della zona di scarico, consentendo l'operatività in qualunque condizione meteorologica.

Il compattatore dei cartoni consente di liberare spazio nella zona retro in condizioni di pulizia dell'area, aumentando nel contempo la sicurezza in relazione al rischio incendio e architettonico.

L'installazione dell'impianto fotovoltaico in copertura consente di migliorare l'efficienza energetica del fabbricato, dato che la produzione di energia elettrica sarà utilizzata in autoconsumo per la quasi totalità.

2 – Aree interessate dall'attuazione

Ubicazione	Ostellato - Via Stradello della Croce cn.13
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	
	
Dati catastali	Fg. 138 mappale 186
Superficie territoriale interessata	Superficie catastale pari a mq. 7.667
ESTRATTO CARTOGRAFIA PUG	
	

ASPETTI URBANISTICI	
Inquadramento urbanistico PUG	<p>L'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente PUG dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie come "zona P4 – Insediamenti per attività commerciali".</p> <p>L'intervento di ampliamento è ammissibile ai sensi dell'Art. 4.13 comma 3 del Piano Urbanistico Generale, con applicazione del Procedimento Unico di cui all'Art. 53 della L.R. 24/2017.</p>
Sistema vincolistico	<p>L'area su cui si interviene è gravata dai seguenti vincoli di rilievo paesaggistici o relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <i>Vincolati ai fini paesaggistici – Torrenti, corsi d'acqua e relative sponde</i> — <i>Tutelati ai fini ambientali e paesaggistici – Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica</i> — <i>Tutelati quali beni storici, testimoniali e culturali - Zona interessata dal sito UNESCO – aree</i> — <i>Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso</i>

3 – Iter di approvazione

CdS DECISORIA SEMPLIFICATA ASINCRONA						
INDIZIONE e comunicazione avvio del procedimento				Prot.	20990	del 26.06.2024
VERBALE CONCLUSIVO DELLA CONFERENZA DECISORIA				Data	12.09.2024	
SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA						
Atto Notaio	Dott. Alessandro Mistri			Rep.	48042/21377	del 12.02.2025
Registrato a	Ferrara	il	17.02.2025		al n.	1099
DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA						
DETERMINA DIRIGENZIALE		n.	149		del	11.03.2025
PUBBLICAZIONI AI FINI DELL'EFFICACIA						
Pubblicazione deposito su siti Unione e Comune				dal	26.03.2025	
Comunicazione alla Regione del versamento al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale				Prot.	8611	del 13.03.2025
BURERT periodico Parte Seconda		n.	68		del	26.03.2025
EFFICACIA DAL 26.03.2025						