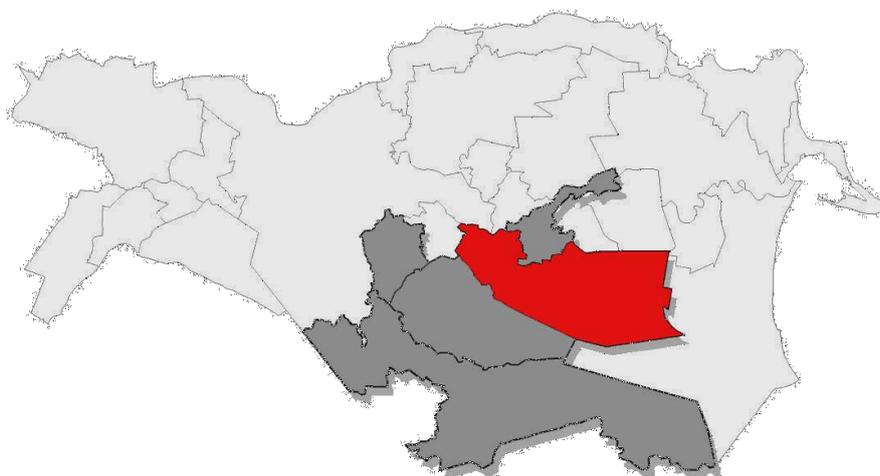


Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
OSTELLATO

POC

Piano Operativo Comunale
(L.R. 20/2000)

**Progetto di Valorizzazione
Commerciale**

Allegato alla delibera di
Consiglio Unione Valli e Delizie
n.25 del 21.11.2017
ADOZIONE variante POC di Ostellato

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

Variante 2017

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore *Nicola Minarelli*

GRUPPO DI LAVORO:

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Progettista: *Ing. Luisa Cesari* - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale

Collaboratori: *Geom. Claudia Benini, Geom. Gabriella Romagnoli, Geom. Forlani Lisa*

Cartografia: *Geom. Paolo Orlandi*



COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

POC

(2014-2019)

Variante 2017

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

File	Fase	Redatto		Approvato	
		Data	Firma	Data	Firma
Variante 2017					
POC-ostellato_Rel_PdVC_VAR-2017	Richiesta pareri	19.07.2017	CB-GR	08.08.2017	LC
POC-ostellato_Rel_PdVC_VAR-2017_ADO	Adozione	13.10.2017	CB-GR	13.10.2017	LC

Adozione Delibera Consiglio Unione Valli e Delizie

n. 25 del 21.11.2017

Approvazione Delibera Consiglio Unione Valli e Delizie

n. del

INDICE

PREMESSA	3
1. IL NUOVO SCENARIO NORMATIVO IN MATERIA COMMERCIALE	4
1.1 – La normativa nazionale e regionale previgente	4
1.2 – Le novità introdotte dalla Direttiva comunitaria Bolkestein ed il decreto “delle Liberalizzazioni”	5
1.3 – Il Piano Operativo Provinciale per gli Insegni Commerciali (POIC)	6
1.4 – La disciplina comunale in materia commerciale.....	7
2. IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE	8
2.1 – L’offerta commerciale del territorio	8
2.2 – Le scelte dell’amministrazione comunale.....	8
2.3 – Localizzazione delle strutture sovracomunali e bacino d’utenza potenziale	9
2.4 – Criteri di progettazione in fase attuativa	9

PREMESSA

Il presente progetto di valorizzazione è elaborato in conformità all'art. 3, comma c) "*Livelli di rilevanza degli insediamenti commerciali*" delle Norme di Attuazione del PTCP di Ferrara, in cui si stabilisce che gli areali per insediamenti di rilevanza sovracomunale devono essere programmati in POC e che lo stesso assume, ai sensi del comma 8 dell'articolo 30 della legge regionale 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane (PdVC), di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14.

Quindi, in attuazione del POIC 2016, la variante POC 2017 del comune di Ostellato assume valore ed effetti di Progetto di Valorizzazione Commerciale di aree urbane (PdVC) di cui all'art.8 della LR 14/1999.

1. IL NUOVO SCENARIO NORMATIVO IN MATERIA COMMERCIALE

1.1 – La normativa nazionale e regionale previgente

La prima vera rivoluzione in materia commerciale trova origine dal Decreto Legislativo cosiddetto “Bersani” (n. 114 del 1998), che ha avviato una riforma settoriale basata sui seguenti principali criteri:

- liberalizzazione del piccolo commercio di vicinato
- programmazione comunale delle medie strutture attraverso l’approvazione di criteri da fissare in relazione alle disposizioni regionali e sentite le rappresentanze degli operatori e dei consumatori
- programmazione concertata fra livello regionale, provinciale e comunale delle grandi strutture.

La riforma Bersani attribuiva sostanzialmente il potere decisionale al soggetto più idoneo in relazione all’impatto sul territorio di ciascuna tipologia di commercio, assegnando gerarchicamente la valutazione delle esigenze di adeguamento e sviluppo della rete delle medie e grandi strutture in base ai bacini d’utenza coinvolti e agli impatti ambientali, sociali e territoriali prevedibili.

L’innovazione preponderante della riforma Bersani, consisteva comunque nell’unificazione di due aspetti molto importanti della materia commerciale, ossia la pianificazione urbanistica delle aree commerciali con le procedure per l’autorizzazione delle strutture di vendita.

Il D.Lgs. n.114/1998 aveva infatti prefigurato un meccanismo di forte integrazione fra urbanistica e disciplina economica delle attività commerciali di maggiore rilevanza, prevedendo che le regioni dovessero dettare indirizzi generali per il loro insediamento e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, destinati ad essere recepiti in sede di pianificazione del territorio da parte delle provincie e dei comuni.

La Regione Emilia Romagna si inserisce in questo contesto con la LR n.14/1999 (*Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.14*) e la successiva Deliberazione di urbanistica commerciale n. 1253/1999 e s.m.i., con cui vengono definiti i criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell’art. 4 della summenzionata L.R. n.14/1999.

In sostanza, il quadro regionale che si è venuto a delineare risulta essere il seguente, come ancora vigente:

Classificazione delle strutture commerciali in base alla popolazione

Tipologia	Entro 10.000 abitanti mq.	Oltre 10.000 abitanti mq.
medio-piccola	150 ÷ 800	250 ÷ 1.500
medio-grande	801 ÷ 1.500	1.501 ÷ 2.500
grande	oltre 1.501	oltre 2.501

Competenze in materia di pianificazione commerciale

Struttura	Pianificazione	Programmazione	Autorizzazione
medio-piccola	COMUNE	COMUNE	COMUNE
medio-grande	PROVINCIA (valenza sovracomunale)	COMUNE	COMUNE
grande	PROVINCIA (valenza sovracomunale)	COMUNE + PROVINCIA	COMUNE

Dopo una serie di contrastanti interpretazioni sulla norma statale, viene emanato il D.L. n.223 del 04.07.2006, che ha definitivamente sancito il divieto (valevole anche per le Regioni) di sottoporre l’apertura di nuovi esercizi commerciali (ivi comprese medie e grandi strutture) a

limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub-regionale.

1.2 – Le novità introdotte dalla Direttiva comunitaria Bolkestein ed il decreto “delle Liberalizzazioni”

Il settore dei servizi privati, nell’ambito del quale rientra il commercio, è stato successivamente oggetto della direttiva comunitaria n. 2006/123/CE (“Bolkestein”) del 12.12.2006, volta alla riduzione dei vincoli procedurali e sostanziali gravanti sugli stessi al fine di favorire la creazione nei vari Stati membri di un regime comune attuativo dei principi di libertà di stabilimento e libera prestazione. La direttiva comunitaria ha altresì previsto che l’iniziativa economica non può, di regola, essere assoggettata ad autorizzazioni e limitazioni (specie se dirette ad incidere sul rapporto fra domanda ed offerta), salvo la sussistenza di motivi imperativi di interesse generale, e sempreché le misure restrittive della libertà d’impresa risultassero comunque adeguate e proporzionate agli obiettivi perseguiti.

Alla direttiva comunitaria “Bolkestein” seguono una serie di provvedimenti nazionali atti alla definizione di nuove regole in materia di impresa, fino a giungere al Decreto 24 gennaio 2012, cd “delle Liberalizzazioni”, convertito con la Legge 24 marzo 2012 n.27, che introduce in maniera indiscutibile il principio che *“l’iniziativa economica è libera secondo condizioni di piena concorrenza e pari opportunità tra tutti i soggetti”* (art.1, secondo comma, del D.L.), ammettendo solo una regolazione di mano pubblica strettamente necessaria a prevenire danni alla salute, all’ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana o per eliminare contrasti con l’utilità sociale, con l’ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali “della Repubblica”.

E’ evidente quindi che la nuova legislazione nazionale provoca un immediato e forte impatto sul settore del commercio e sugli strumenti di pianificazione e programmazione operanti in materia, richiamandoli alla loro primaria funzione di strumenti per la tutela dei beni primari quali salute, ambiente, ecc., oltre che di piani per l’interazione tra libera iniziativa privata e programmi pubblici per la coesione e lo sviluppo sociale.

Il concetto di liberalizzazione viene poi meglio specificato in una serie di sentenze dei TAR regionali, che rimarcano:

- ricadono nell’ambito delle limitazioni vietate (salvo la sussistenza di motivi imperativi d’interesse generale) non solo i piani commerciali che espressamente sanciscono il contingentamento numerico delle attività economiche, ma anche gli atti di programmazione che impongano “limiti territoriali” al loro insediamento (artt. 31, comma 1 e 34, comma 3 del D.L. 201/2011);
- devono, perciò, considerarsi abrogate le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongano limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscano, condizionino o ritardino l’avvio di nuove attività economiche o l’ingresso di nuovi operatori economici (art. 1 del D.L. n. 1/2012).

Quindi i riscontri imposti dalle norme liberalizzatrici operano su due piani, ossia la verifica dei requisiti per l’esercizio di un’attività economica e la verifica dei contenuti della pianificazione territoriale. La sentenza del TAR Parma n. 6 del 2015, sottolinea in particolar modo il distinguo fra tipologie merceologiche, recitando testualmente *“è del tutto evidente che l’attività delle strutture commerciali e il carico urbanistico che esse producono deriva in misura determinante dal settore merceologico della attività svolta. Il carico urbanistico del settore alimentare risulta di gran lunga superiore a quello del non alimentare e a questa impostazione sono orientate le misure contenute nella disciplina regionale”*, chiarendo ulteriormente che fra le condizioni di sostenibilità oggetto di verifica, appare anche il carico urbanistico che la struttura di vendita genera, rapportato direttamente al settore merceologico di appartenenza.

A completamento del quadro legislativo vigente sul commercio, occorre altresì evidenziare che, in base alla giurisprudenza amministrativa formatasi in materia, l'inutile decorso del termine assegnato dalla normativa statale per l'adeguamento ai principi in materia di concorrenza degli ordinamenti regionali e locali (vedi art.3 L.148/2011 e art. 31 L.214/2011), determina la perdita di efficacia di ogni disposizione regionale e locale, legislativa e regolamentare, con essi incompatibili, in forza dell'art. 1 comma 2 della L.131/2003, secondo cui le disposizioni regionali vigenti nelle materie appartenenti alla legislazione esclusiva statale, continuano ad applicarsi fino alla data di entrata in vigore di successive disposizioni statali in materia (sentenza del TAR Parma n. 6 del 2015).

1.3 – Il Piano Operativo Provinciale per gli Insediamenti Commerciali (POIC)

Il Piano Operativo provinciale per gli Insediamenti Commerciali (POIC) si inserisce nel contesto sopradescritto quale strumento settoriale di pianificazione e programmazione della rete distributiva commerciale.

Il primo POIC della provincia di Ferrara, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n.80/2010, traeva fondamento dal Decreto Legislativo cosiddetto "Bersani" (n. 114 del 1998), ed in applicazione della disciplina regionale succedutasi, considerando le categorie dalla stessa individuate, delimitava il proprio ambito di applicazione alla sola pianificazione sovracomunale.

A livello provinciale veniva determinata la localizzazione di:

- grandi strutture di vendita alimentare e non alimentare
- di aggregazioni di medio-grandi strutture di vendita non alimentare
- di medio-piccole strutture alimentari con superfici di vendita superiori a 5.000 mq o superfici territoriali complessive superiori a 1,5 ha.

A livello comunale, invece, era demandata la possibilità di individuare nei propri strumenti di pianificazione, in accordo con i Comuni contermini e con quelli appartenenti al medesimo ambito sovracomunale:

- le medio-grandi strutture di vendita,
- le aggregazioni di medio-grandi strutture di vendita non alimentare
- le aggregazioni di medio-piccole strutture alimentari non programmabili dal piano provinciale.

Ammetteva, inoltre, che potessero essere liberamente realizzate dai Comuni, attraverso la pianificazione comunale, le strutture di vendita al di sotto delle soglie precedentemente indicate e secondo criteri definiti dalle singole Amministrazioni.

Il POIC 2010 altresì, all'articolo 9 delle norme, quantificata l'incremento massimo della superficie di vendita per le grandi strutture commerciali (range di variazione), e all'articolo 10 venivano individuati i criteri di esclusione dallo stesso. Il range di variazione era pari a:

- per le grandi strutture alimentari:
 - per l'ambito di Ferrara mq. 0;
 - per il resto del territorio mq. 0;
- per le grandi strutture non alimentari:
 - per l'ambito di Ferrara mq. 17.500;
 - per il resto del territorio mq. 17.500

Tale range era stato quantificato esclusivamente su considerazioni e studi di mercato di carattere meramente economico, che esulavano del tutto dalla pianificazione urbanistica commerciale e dalla sostenibilità degli interventi.

A seguito delle modifiche apportate al corpo normativo in materia di commercio come descritte ai paragrafi precedenti, gli elementi di programmazione introdotti e regolati dal POIC 2010 su base unicamente economica, con particolare attenzione al range di variazione, non riconducibili in alcun modo a stringenti ragioni di tutela dei beni primari e

dell'utilità sociale prevalente, dovevano **essere eliminati dagli strumenti di pianificazione** (o comunque di regolazione) esistenti, vale a dire dal Piano provinciale per il commercio e dal PTCP, ma **anche dai piani comunali che li avessero già recepiti per queste parti.**

Stante così le cose, nasce la variante di adeguamento al DL n.1 del 24.01.2012 del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali della Provincia di Ferrara (POIC) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 38 del 18.05.2016.

Con tale variante si dà atto che il POIC del 2010 aveva in parte fondato la propria programmazione su valutazioni di natura prettamente economica circa l'adeguatezza a soddisfare la domanda della rete distributiva alimentare e non alimentare, e tali valutazioni, in quanto non attinenti a profili urbanistici, sono da ritenersi incompatibili con i principi in materia di liberalizzazione del mercato sanciti dalla direttiva comunitaria "Bolkestein" e dai provvedimenti legislativi che vi hanno dato attuazione.

Il POIC 2016 si pone quindi ora come lo strumento settoriale di pianificazione e programmazione della rete distributiva commerciale che regola principalmente la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti di rilevanza sovra-comunale o provinciale.

Dai suoi contenuti, in coerenza al decreto "*delle Liberalizzazioni*", sono stati infatti eliminati tutti i riferimenti di natura prettamente economica non attinenti a profili urbanistici, con particolare riguardo al range di variazione per le grandi strutture ed ai riferimenti del settore merceologico se non basati su valutazioni di sostenibilità.

1.4 – La disciplina comunale in materia commerciale

Considerato che, in base alla giurisprudenza amministrativa formatasi in materia (come meglio specificato al paragrafo 1.2 "*Le novità introdotte dalla Direttiva comunitaria Bolkestein ed il decreto "delle Liberalizzazioni"*"), il mancato adeguamento dei piani comunali comporta la prevalenza della materia statale rispetto alle disposizioni locali contrastanti, il mancato aggiornamento del PSC associato nei tempi dettati dalla norma, ha determinato la perdita di efficacia di ogni sua disposizione in materia commerciale nel caso in cui risulti incompatibile con il decreto "*delle Liberalizzazioni*" o non derivante da opportuna valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

In fase di redazione della variante POC 2017, si prende quindi atto del mancato adeguamento del PSC e conseguentemente anche del RUE, che riporta in toto le disposizioni e limitazioni dello stesso PSC.

Si attribuisce così alla variante POC in argomento funzione di mero raccordo e coordinamento fra la normativa statale/regionale vigente, le disposizioni provinciali del POIC 2016 e la strumentazione urbanistica comunale. Ne emerge che, mentre sono da ritenersi ancora valide le limitazioni afferenti alle grandi strutture di vendita, in quanto derivanti da criticità riscontrate in sede di Valsat sia del POIC che del PSC, sono invece da recepirsi le disposizioni provinciali in merito agli ambiti idonei ad ospitare funzioni commerciali di valenza sovracomunale, la cui sostenibilità ambientale/strutturale è comprovata dalla Valsat del POIC stesso.

Viene così rettificata la programmazione urbanistica delle medio-strutture di vendita, provvedendo all'eliminazione dei riferimenti al settore merceologico alimentare e non alimentare, disallineandosi dal PSC approvato, in quanto derivanti da un'analisi di mercato non attinente all'aspetto urbanistico, e mantenendo invariati i dettami sul dimensionamento ed la localizzazione, essendo frutto di valutazioni di sostenibilità ambientale e strutturale effettuate in sede di Valsat del PSC e del POIC.

Nella variante POC 2017, onde agevolare la libera concorrenza e non contingentare le opportunità commerciali come dettato dalla direttiva comunitaria "Bolkestein" e dal decreto "*delle Liberalizzazioni*", vengono altresì valutati ai soli fini commerciali tutti gli ambiti definiti dal POIC 2016 idonei ad ospitare funzioni commerciali di rilevanza sovracomunale, prevedendo però differenti modalità di attuazione in base allo stato di fatto urbanistico dell'ambito di riferimento.

2. IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

Alla luce dell'evoluzione normativa tesa alla liberalizzazione commerciale, l'Amministrazione comunale ha ritenuto d'uopo governare quanto più possibile la materia, soprattutto le aree oggetto di insediamenti di rilievo sovracomunale maggiormente impattanti, avvalendosi dello strumento del PdVC già richiesto dal POIC 2016, al fine di gestire le trasformazioni del territorio, ma anche quale elemento di raccordo fra urbanistica ed esigenze di sviluppo economico.

2.1 – L'offerta commerciale del territorio

Il comune di Ostellato, da POIC 2016, appartiene all'Ambito Territoriale di riferimento del *Basso Ferrarese* (Comuni di Codigoro, Comacchio, Goro, Lagosanto, Massa Fiscaglia, Mesola, Migliarino, Migliaro, Ostellato), ma l'analisi economica svolta in fase di redazione dello stesso, lo accomuna all'*area dell'Argentano-Portuense*, in virtù dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, territorio dove appare strutturato il comparto alimentare, ma in cui emerge invece una notevole carenza nel comparto non alimentare per quanto concerne le strutture specializzate medio-grandi.

2.2 – Le scelte dell'amministrazione comunale

Occorre sottolineare che, sia il POIC 2010 che il POIC 2016, rispecchiano appieno il compito della pianificazione commerciale di creare i presupposti programmatici per uno sviluppo equilibrato della rete distributiva, assicurando alla popolazione opportunità di scelta fra diverse tipologie di vendita, vicinanza ai tessuti abitativi e qualità dei servizi offerti. Di conseguenza il POIC, nei suoi contenuti e dettami, persegue il potenziamento, la diversificazione e la qualificazione della rete commerciale, onde rendere più competitivo il proprio territorio ed attrarre consumatori dai territori limitrofi.

Constatato quindi che tra gli obiettivi del POIC risulta annoverato il potenziamento della capacità competitiva, da perseguire introducendo anche nuove strutture in grado di concorrere con l'offerta delle province limitrofe, su questa linea si attesta la variante di adeguamento POC 2017 del comune di Ostellato.

La scelta operata dall'amministrazione comunale, oltre al recepimento negli strumenti urbanistici comunali delle nuove norme sulla liberalizzazione commerciale, è quindi quella di prevedere la localizzazione di tutti gli ambiti definiti dal POIC 2016 idonei ad ospitare funzioni commerciali di rilevanza sovracomunale, incluso il potenziamento di quelli esistenti.

Le opzioni di attuazione di tali ambiti risultano poi conseguenza diretta dalle scelte operate nel POC 2014. Mentre le aree di espansione produttiva ASP2 non erano oggetto di inserimento in POC e di valutazione Valsat con apposita scheda progetto, l'ambito ANS2(2) era stato pianificato con la Scheda Progetto n.1, e risulta ad oggi compiutamente attuato.

Ne deriva che la variante POC 2017, per gli ambiti ASP2(1) e ASP2(2), assume esclusivamente il valore di localizzazione di strutture di vendita di rilievo sovra-comunale e di valutazione di sostenibilità delle stesse, come da schede Valsat riportate nell'apposito documento di piano. Tale scelta agevola l'insediamento commerciale nel caso sopraggiungesse un concreto interessamento da parte di privati, in quanto già verificata la sostenibilità e definite le eventuali prescrizioni, e sarà necessaria la sola programmazione in POC dell'intervento, con la stesura di una scheda progetto completa di tutti i contenuti urbanistici/edilizi richiesti per norma e i conseguenti adempimenti procedurali.

Differente si presenta la situazione dell'ANS2(2) che, risultando la Scheda Progetto n.1 già completamente attuata, viene programmata direttamente la possibilità di insediamento di una medio-grande struttura di vendita, in recepimento dei contenuti sia del PSC che del POIC 2016.

2.3 – Localizzazione delle strutture sovracomunali e bacino d'utenza potenziale

Mentre gli ambiti di espansione produttiva si attestano sulla rete di grande scorrimento, quale è il raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi, l'ambito ANS2(2) risulta adiacente al centro urbano di Ostellato, raggiungibile dalla strada provinciale Via Circonvallazione, e soprattutto facilmente fruibile attraverso il reticolo viario comunale interno.

Ne consegue che, mentre le eventuali strutture localizzate negli ASP2 potranno essere raggiunte dall'utenza esclusivamente con veicoli o motoveicoli, con un tempo di percorrenza auto così stimato:

- tra i 5 minuti e gli 8 minuti rispetto al capoluogo,
- tra i 8 minuti e gli 12 minuti rispetto a Migliarino
- tra i 23 minuti e gli 31 minuti rispetto a Portomaggiore

l'insediamento commerciale già presente ad Ostellato, è agevolmente raggiungibile anche tramite percorsi ciclo-pedonali, soddisfacendo le esigenze dell'utenza stanziale del centro urbano.

Ciò comporta che le strutture da insediarsi negli ASP2 potranno aspirare a soddisfare un bacino di utenza anche di livello provinciale, soprattutto per quanto attiene il comparto non alimentare, dato l'accesso diretto dalla rete viaria di grande percorrenza, che attraversa gran parte del territorio ferrarese.

Per contro, la struttura di Ostellato, pur risultando in egual misura adeguatamente raggiungibile, vista l'ubicazione e l'appartenenza al comparto alimentare già rappresentato nel bacino territoriale di riferimento, si presume vada a ricoprire una tipologia di utenza a carattere locale, relativa prevalentemente al capoluogo ed immediati dintorni.

2.4 – Criteri di progettazione in fase attuativa

Di seguito vengono descritti gli ambiti interessati dal presente Progetto di Valorizzazione Commerciale ed i criteri a cui attenersi in fase di progettazione degli interventi.

Per ciascuno dei seguenti ambiti si è proceduto, con apposite schede di VALSAT (contenute nella "Relazione generale e Valsaf"), ad evidenziare i possibili impatti sui sistemi sensibili, le componenti impattate e le relative misure di mitigazione o compensazione, al fine di garantire una complessiva sostenibilità degli interventi.

È stato altresì predisposto un elaborato cartografico di "Inquadramento territoriale" a corredo del presente PdVC.

ASP2(1) - Ambiti potenziali per nuove attività produttive

Trattasi dell'espansione dell'ambito specializzato produttivo a nord del raccordo autostradale Ferrara – Porto Garibaldi al confine con Migliarino.

L'ambito non è programmato nel POC 2014-2019 e la sua attuazione è subordinata alla previsione in POC e successivo PUA, previo accordo A-18 di cui alla L. 20/2000.

Destinazione d'uso produttiva: funzioni produttive manifatturiere, di servizio e terziarie

Destinazione d'uso commerciale: medie strutture di vendita considerando le medio-piccole e le medio-grandi

Parametri urbanistici:

- ST = 27.724 mq.
- Sc max = 13.862 mq

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Parametri edilizi:

- SV = massimo complessivo di 5.000 mq di superficie di vendita
- C1.a e C1.n (medio-piccole strutture di vendita) = SV compresa fra 150 e 800 mq
- C2.a e C2.n (medio-grandi strutture di vendita) = SV compresa fra 801 e 1.500 mq

Dotazioni territoriali:

- P1 = 40/100 mq di SC
- U = 60/100 mq di SC
- P3 = come da tabella seguente:

ESERCIZI con superficie di vendita	ALIMENTARI un posto auto (P3c) ogni:	NON ALIMENTARI un posto auto (P3c) ogni:
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV

Criteria di progettazione urbanistico-edilizia:

- È fatto obbligo che la localizzazione della struttura di vendita avvenga attraverso la predisposizione di un progetto urbanistico unitario afferente all'intero ambito.
- L'accesso alla struttura commerciale non potrà avvenire direttamente dal raccordo autostradale Ferrara – Porto Garibaldi, ma attraverso viabilità interna all'ambito.
- In caso di adiacenza con le case sparse presenti nell'ambito, la dotazione di verde pubblico sarà da concentrare nelle immediate vicinanze, con funzione di barriera acustica e visiva
- Nella realizzazione dei parcheggi è fatto obbligo l'utilizzo di pavimentazioni con sistemi autobloccanti o comunque parzialmente drenanti
- Nella realizzazione di eventuali piazzali, ove possibile, privilegiare pavimentazioni parzialmente drenanti
- Nella messa a dimora di eventuali essenze arboree, soprattutto ad ombreggiatura dei parcheggi, privilegiare piante autoctone, dotate di limitata potenzialità allergenica e necessitanti una modesta manutenzione nel tempo.

Condizioni e mitigazioni per la sostenibilità:

Vedi Scheda Valsat in allegato alla Relazione generale e Valsat.

ASP2(2) - Ambiti potenziali per nuove attività produttive

L'ambito risulta contiguo al raccordo autostradale Ferrara – Porto Garibaldi e facilmente accessibile all'ambito specializzato per attività produttive ASP1(7) attualmente esistente a nord dell'infrastruttura (cosiddetta zona SIPRO).

L'ambito non è programmato nel POC 2014-2019. L'attuazione è subordinata alla sua previsione in POC e successivo PUA, previo accordo A-18 di cui alla L. 20/2000.

Destinazione d'uso produttiva: funzioni produttive manifatturiere, di servizio e terziarie

Destinazione d'uso commerciale: medie strutture di vendita considerando le medio-piccole e le medio-grandi

Parametri urbanistici:

- ST = 117.403 mq.
- Sc max = 58.702 mq

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Parametri edilizi:

- SV = massimo complessivo di 5.000 mq di superficie di vendita
- C1.a e C1.n (medio-piccole strutture di vendita) = SV compresa fra 150 e 800 mq
- C2.a e C2.n (medio-grandi strutture di vendita) = SV compresa fra 801 e 1.500 mq

Dotazioni territoriali:

- P1 = 40/100 mq di SC
- U = 60/100 mq di SC
- P3 = come da tabella seguente:

ESERCIZI con superficie di vendita	ALIMENTARI un posto auto (P3c) ogni:	NON ALIMENTARI un posto auto (P3c) ogni:
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV

Criteria di progettazione urbanistico-edilizia:

- È fatto obbligo che la localizzazione della struttura di vendita avvenga attraverso la predisposizione di un progetto urbanistico unitario afferente all'intero ambito.
- L'accesso alla struttura commerciale non potrà avvenire direttamente dal raccordo autostradale Ferrara – Porto Garibaldi, ma attraverso viabilità interna all'ambito.
- Nella realizzazione dei parcheggi è fatto obbligo l'utilizzo di pavimentazioni con sistemi autobloccanti o comunque parzialmente drenanti
- Nella realizzazione di eventuali piazzali, ove possibile, privilegiare pavimentazioni parzialmente drenanti
- Nella messa a dimora di eventuali essenze arboree, soprattutto ad ombreggiatura dei parcheggi, privilegiare piante autoctone, dotate di limitata potenzialità allergenica e necessitanti una modesta manutenzione nel tempo.

Condizioni e mitigazioni per la sostenibilità:

Vedi Scheda Valsat in allegato alla Relazione generale e Valsat.

ANS2(2) - Ambiti per nuovi insediamenti urbani

L'ambito a destinazione prevalentemente commerciale è localizzato a nord del capoluogo, in un'area facilmente accessibile sia dalla circonvallazione esterna che dal centro urbano.

Trattasi di ambito per nuovi insediamenti urbani, con destinazione d'uso prevista prevalentemente commerciale, ed una percentuale residenziale massima pari al 20% della capacità insediativa.

- Capacità insediativa max= 3.537 mq
- Capacità insediativa residenziale max 20% pari a 707 mq
- Esterno all'urbanizzato.

In tale ambito è ammissibile l'insediamento di una struttura commerciale alimentare medio-piccola o medio-grande.

Stato di fatto urbanistico-edilizio:

L'ambito è programmato nel POC 2014-2019 giusta *Scheda Progetto n. 1*.

Ad oggi risulta attuato, giusta Autorizzazione Unica n.188/2014 del 15.10.2014, comprensiva del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) quale endo-procedimento, e successiva variante con SCIA prot.34819 del 09/12/2016.

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è stato approvato con Delibera di Giunta Unione n. 34 del 27.08.2014, divenuto efficace a seguito della stipula della convenzione urbanistica - Atto Notaio Mistri Dr. Alessandro del 03.10.2014 - Rep.39832/15469.

Tutto il procedimento si è concluso con Autorizzazione Unica n.880/2016 del 16.12.2016 prot.n.35966, comprensiva del Certificato di conformità edilizia ed agibilità.

A fronte del collaudo delle opere di urbanizzazione redatto dall'Ing. Bruno Rossatti, come approvato dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie con Determina Dirigenziale n. 553 del 14.12.2016, è in corso la cessione delle aree/opere di urbanizzazione al Comune di Ostellato, giusta Determina Comunale n. 337 del 22.05.2017.

Stima del carico urbanistico esistente e di variante a seguito del recepimento del POIC 2016:

Parametri edilizi esistenti (Destinazione commerciale c1.a)	Parametri edilizi di variante (Destinazione commerciale c2.a)
<ul style="list-style-type: none"> - C1.a (medio-piccola struttura di vendita alimentare): Superficie di vendita SV compresa fra 150 e 800 mq - SV esistente < 800 mq. - SC esistente = 2.020 mq. (superficie complessiva) 	<ul style="list-style-type: none"> - C2.a (medio-grande struttura di vendita alimentare): Superficie di vendita SV compresa fra 801 e 1.500 mq - SC max = 2.021 mq. (come da Scheda POC n.1)
Dotazioni territoriali (Destinazione commerciale c1.a)	Dotazioni territoriali di variante (Destinazione commerciale c2.a)
<p>Importi come da Determina di approvazione collaudo e cessione opere di urbanizzazione n. 553/2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P1 (parcheggi pubblici) <ul style="list-style-type: none"> - Dovuti 40/100 mq di SC pari a 808 mq - Realizzati 842 mq - U (verde pubblico) <ul style="list-style-type: none"> - Dovuti 60/100 mq di SC pari a 1.213 mq - Realizzati 1.213 mq - P3c (Parcheggi pertinenziali per c1.a) <ul style="list-style-type: none"> - Dovuti 25 mq ogni 18 mq di SV pari a 1.111 mq - Realizzati 3.465 mq 	<ul style="list-style-type: none"> - P1 (parcheggi pubblici) Il parametro risulta già soddisfatto: <ul style="list-style-type: none"> - Dovuti 40/100 mq di SC pari a 808 mq - Esistenti 842 mq - U (verde pubblico) - Il parametro risulta già soddisfatto <ul style="list-style-type: none"> - Dovuti 60/100 mq di SC pari a 1.213 mq - Esistenti 1.213 mq - P3c (Parcheggi pertinenziali per c2.a) - Il parametro risulta già soddisfatto <ul style="list-style-type: none"> - Dovuti 25 mq ogni 13 mq di SV pari a 2.885 mq - Esistenti 3.465 mq

Criteria di progettazione urbanistico-edilizia:

- Nella realizzazione di eventuali ulteriori parcheggi, è fatto obbligo l'utilizzo di pavimentazioni con sistemi autobloccanti o comunque parzialmente drenanti
- Nella realizzazione di eventuali ulteriori piazzali, ove possibile, privilegiare pavimentazioni parzialmente drenanti
- Nella messa a dimora di eventuali ulteriori essenze arboree, soprattutto ad ombreggiatura dei parcheggi, privilegiare piante autoctone, dotate di limitata potenzialità allergenica e necessitanti una modesta manutenzione nel tempo
- A fronte del possibile incremento veicolare e ciclo-pedonale derivante dalla trasformazione da medio-piccola a medio-grande struttura di vendita, è fatto obbligo, quale opera in pereinquazione, il rifacimento del tappeto d'usura dello stradello della Croce e di parte di via Verdi, via 20 Settembre 1870 e via Roma.

Condizioni e mitigazioni per la sostenibilità:

Vedi Scheda Valsat in allegato alla Relazione generale e Valsat.