

Dott. Ing. Michele Ciaccia

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

Argenta 20.06.2025

Al SUAP Unione Valli e
Delizie

Provincia di Ferrara

Oggetto: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl

Conferenza di Servizi istruttoria in modalità sincrona – Richiesta integrazioni

Il sottoscritto Ing. Michele Ciaccia, residente in Ferrara via Vignatagliata 32, tecnico incaricato dal proponente l'intervento in oggetto sig. Bonora Cristiano, residente in Voghiera (FE) Strada Statale 16 n. 4, legale rappresentante della Sapienza srl, con riferimento alle richieste di integrazioni pervenute dagli enti partecipanti la conferenza di servizi per il rilascio del titolo in oggetto, con la presente alleghiamo la seguente documentazione integrativa con riferimento a ciascun ente:

UNIONE VALLI E DELIZIE: Richieste di carattere generale espresse in conferenza di servizi:

- 1.** *E' opportuno riportare la descrizione e rappresentazione dall'assetto complessivo dell'attività sotto tutti gli aspetti che interessano il territorio dei tre Comuni confinanti (accessi, parcheggi, altri spazi) e differenziando opportunamente le aree che afferiscono alla società agricola rispetto a quelle dell'attività ricettiva*
- 2.** *E' necessario mettere in evidenza la tematica della sicurezza stradale dell'attività, indicando tutti gli accessi autorizzati dalla SS16 e il loro utilizzo nell'assetto previsto dal progetto in rapporto allo stato attuale, nonché la quantificazione, la collocazione, la disposizione e la sicurezza, dei parcheggi che afferiscono alla società agricola e all'attività ricettiva*

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

Ad integrazione di quanto già riportato nelle relazioni generali e tecniche di vario genere, oltre quanto graficamente descritto nella nuova TAV 2BIS – Viabilità e rappresentazione assetto complessivo attività, si relaziona quanto segue:

Attualmente l'area nel suo complesso dove verranno realizzati gli interventi proposti, è collocata all'intersezione dei tre comuni – Argenta, Ferrara, e Voghiera – .

Anche se le attività edilizie di trasformazione delle aree ricadono esclusivamente sul territorio del comune di Argenta, è naturale prevedere che vi siano delle interazioni con i confinanti territori comunali.

Infatti nell'area limitrofa a quella di intervento sono presenti 3 attività produttive che si estendo sui tre comuni:

- 1) **La Sapienza srl** (proponente il progetto di ampliamento) società amministrata dai sig. Bonora Cristiano e Bonora Nicola, con attività di pubblico esercizio mediante ristorazione, piscine, organizzazione eventi quali matrimony e cerimonie in genere e durante la stagione estiva è prevista da oltre 10 anni l'organizzazione di un evento musicale denominato Bugadara SS 16, che annualmente viene autorizzata mediante licenza per pubblico spettacolo dal Comune di Argenta. Tutta l'attività si estende unicamente nel comune di Argenta anche se le vie di accesso all'attività, attraverso la strada statale 16 ricadono anche nel comune di Voghiera, così come i parcheggi pertinenziale ricadono parzialmente nel comune di Voghiera. L'area parcheggio ricade inoltre su terreni di proprietà della soc. Agricola Bonora ss e sono asserviti per entrambe le attività.
- 2) La **Società Agricola Bonora ss., attività agrituristica**, amministrata dai sig. Bonora Cristiano e Bonora Nicola, una attività presente dal 2005 che si occupa di agriturismo mediante ristorazione e attività ricettiva con 12 camere. I fabbricati per tale attività ricadono in parte sul comune di Argenta e in parte su

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

quello di Voghiera (laboratorio lavorazione carni). I fabbricati dedicati all'attività agrituristica sono confinanti con quelli del pubblico esercizio. Gli accessi all'area sono collocati sulla strada statale 16 (KM 92+500) mediante due passi carrabili regolarmente autorizzati dalla ANAS. L'area parcheggio ricade inoltre su terreni di proprietà e ma sono asserviti anche per l'attività di pubblico esercizio La Sapienza srl.

- 3) La **Società Agricola Bonora ss.**, azienda agricola, amministrata dai sig. Bonora Cristiano e Bonora Nicola, è una attività Agricola I cui terreni sono presenti sul territorio comunale di Argenta, Ferrara, Voghiera. Per quanto riguarda I soli terreni limitrofi alle due attività di pubblico esercizio e di agriturismo, è possibile evidenziare che questi siano tutti di proprietà della Soc. Agricola Bonora ss. Infatti l'intervento proposto dalla Sapienza srl ricadrebbe su terreni, nel comune di Argenta, attualmente di proprietà della soc. Agricola Bonora ss. E' stato di fatto sottoscritto e registrato un preliminare di vendita dei terreni oggetto di futuro intervento tra le due società. Dal punto di vista territoriale, le aree agricole adiacenti a quelle di intervento sono terreni per colture sul fronte sud, ovest e nord. Sul lato nord è inoltre presente in canale di scolo nonche la strada vicinale di accesso all'attività Agricola, che connette le suddette aree con la strada statale 16 (KM 92+300) mediante un passo carrabile presente da prima della realizzazione dell' ss. 16 ma che è in corso di autorizzazione. Inoltre, sempre nell'area a Nord, è presente una area Agricola incolta che in occasioni delle manifestazioni di pubblico spettacolo Bugadara ss 16, viene utilizzato come parcheggio (si vd documenti allegati alle licenze di pubblico spettacolo).

In sintesi, possiamo dire che le tra attività risultano interconnesse per quanto riguarda alcune funzioni, come quelle di parcheggio, verde e scarichi e pertanto

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

sono stati formulati o saranno formulati con il futuro atto di compravendita tutte le necessarie servitu.

Per quanto riguarda le considerazioni della sicurezza stradale legate agli accessi e ai parcheggio, questo sono meglio dettagliate nell'elaborato di VALSAT e in quello di traffico indotto, anche se è possibile asserire che la gestione del traffico da oltre 20 anni di attività, agrituristica prima e di pubblico esercizio e spettacolo dopo, ha dimostrato che non sono state ravvisate particolari criticità, anche grazie alla gestione avveduta dei titolari.

- Si riallegano le tavole e le relazioni con i frontespizi rettificati con procedimento Unico art 53 LR 24/2017

UNIONE VALLI E DELIZIE: Servizio urbanistica:

- si allega la VALSAT
- si allega la RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA (AI SENSI DELL'ATTO DI COORDINAMENTO APPROVATO CON DGR 1577/2024) con allegati la visura camerale, gli ultimi 3 bilanci
- si allega il CRONOPROGRAMMA (AI SENSI DELL'ATTO DI COORDINAMENTO APPROVATO CON DGR 1577/2024)

UNIONE VALLI E DELIZIE: Servizio ambiente:

- si allega nuova valutazione previsionale di impatto acustico a firma del tecnico Ing. Vito Signorello
- per quanto riguarda la realizzazione di nuovi posti auto, questi verranno realizzati nell'area posta tra lo stagno e l'attuale parcheggio parallelo all SS 16, senza che venga

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

alterata l'attuale presenza di alberature e di verde in generale. In tale area si ritiene che le alberature presenti, siano adeguate. Verra pero piantumata un'ampia area sul confine sud sud ovest pari a 5109 mq come misura compensativa e a mitigazione dell'impatto acustico. Di tale area 1227.75 mq saranno al perimetro della nuova area di ampliamento, metre I restanti 3882 mq resteranno nell'area Agricola adiacente, come meglio descritto nelle tavole di progetto allegate.

UNIONE VALLI E DELIZIE: Servizio Edilizia:

Chiarimenti in merito alla compatibilità dell'intervento con il progetto di capannone agricolo presentato da Soc. Agricola Bonora s.s. di cui alla Pratica SUE 231/2024 prot. 11502 del 06.04.2024 e relativo PRA con particolare riferimento all'asservimento dei mappali che dovranno essere frazionati e compravenduti;

Il progetto di realizzazione di capannone ricovero attrezzi agricoli mediante PRA al momento risulta sospeso: I tecnici stanno producendo I nuovi elaborate che necessariamente dovranno essere aggiornati in funzione dei nuovi terreni da asservire

- si allega mod 1 aggiornato
- si allega mod 2 aggiornato
- si allegato eleborati grafici e relazioni con correzione dei frontespizi

- Relazione illustrativa aggiornata con chiarimenti in merito all'utilizzo dell'area, chiarire quali sono le strutture utilizzate per gli eventi estivi (Manifestazione "La Bugadara");

La Manifestazione Bugadara ss. 16 continuerà a svolgersi nell'attuale area di proprietà della Sapienza srl Con le medesime modalità previste. In futuro, ma non oggetto della presente procedimento, la proprietà valuterà di utilizzare esclusivamente la nuova area per suddetta manifestazione, adottando le idonee misure. Unica interferenza con il presente progetto e la Bugadara è legato alle vie di esodo ma per questo aspetto si rimanda a quanto relazionato dall'Ing. Bernagozzi nella documentazione VV.FF.

- si allega elaborato grafico comparativo (TAV 6)

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

- si allegano elaborate grafici per campi da padel e strutture coperte e non
- Si allega nuova planimetria di progetto (vd TAV 2 e TAV 2 BIS) con indicazione chiara di tutti i confine comunali, di proprietà e con indicazione anche dei mappali asserviti
- Si allega relazione di inserimento paesaggistico ai sensi dell'art 3.9 del PUG
- si allega elaborato grafico con indicazione degli accessi carrabili sia per soc. Agricola Bonora ss che per l'attività di pubblico esercizio e parcheggi di competenza (vd TAV 2 BIS)
- chiarimenti in merito ai parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art 3.2.5 del RE
- si allega relazione di asseverazione ai sensi dei requisiti art 3.1.2 del RE comm 4
- Si allega relazione per abbattimento barriere architettoniche
- si allega modello istat
- asseverazione altri tecnici a firma di Gustavo Bernagozzi, Vito Signorello, Emma Biondani
- Si allega progetto elettrico aggiornato
- Si allega progetto meccanico aggiornato
- Si allega progetto fotovoltaico
- si allega relazione presismica aggiornata

CONSOZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA:

- Trasmette TAV 8 (scarichi) aggiornata con lo schema di raccolta delle acque meteoriche

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

- Si trasmette relazione per la valutazione dell'invarianza idraulica con riferimento all'elaborato grafico TAV 8, indicante schema di raccolta acque meteoriche, reflue e schema del Sistema di laminazione

AUSL DI FERRARA: UOC Igiene Pubblica

In relazione ai punti 1) 2) 3) si trasmettono relazione tecnica, schema tecnologico e locale macchine, e planimetria dell'area con indicazione degli accessi alla piscine (sporco e pulito)

4) Come spiegato in occasione della conferenza di servizi, la porta di accesso allo spogliatoio uomini dal lato corridoio, sarà accessibile solo durante la stagione invernale (con piscina chiusa) in quanto tale spogliatoio potrà essere utilizzato come spazio per attività di fitness e preriscaldamento qualora si procederà con la copertura stagionale (inverno) dei campi da padel

5) È stato prodotto un nuovo elaborato TAV 2bis con indicazione della viabilità, dei parcheggi, degli accessi dei mezzi di soccorso e dell'assetto complessivo delle attività presenti

6) 7) È stata aggiornata la tavola architettonica del fabbricato servizi TAV 4 riportando lo spogliatoio e servizio per ass. Bagnanti e l'installazione di un lavandino a comando automatico e della linea telefonica nel locale medico

8) Nella TAV 4 aggiornata, all'interno del locale pompe, è stato ricavato idoneo spazio per lo stoccaggio dei prodotti chimici per la piscina

9) Nella TAV 4 si riporta l'elaborato grafico e la descrizione delle attrezzature del bar esterno

10) Come riportato nella relazione di presismica e nella TAV 4, trattasi di pergolato in struttura metallica con funzione di frangisole.

AUSL DI FERRARA: UOC Prevenzione sicurezza ambienti di lavoro:

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

- Come indicato nella documentazione allegata alla pratica edilizia e come previsto dalle norme di settore, il progetto line vita sarà certamente allagato in fase di richiesta di conformità edilizia e agibilità (SCEA)

AUSL DI FERRARA: UOC Igiene alimenti e Nutrizione:

In relazione al punto 1 si specifica che la tipologia di produzione e somministrazione sarà del tipo bar/paninoteca con preparazione di alcuni piatti freddi ed insalate.

Per quanto riguarda i punti 2)3)4)5)6) si trasmette la TAV 4 aggiornata dove vengono riportati i layout dei bar (interno ed esterno) e della cucina, dove è stato ricavato vano con armadio ripostiglio per il ricovero delle attrezzature e prodotti per la pulizia.

ARPAE DI FERRARA:

- Viene allegata la valutazione previsionale di impatto acustico a firma dell'Ing. Vito Signorello
- All'interno della Valsat si è integrato con la valutazione previsionale del traffico indotto.

COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI FERRARA:

- Si trasmette relazione a firma dell'Ing. Gustavo Bernagozzi secondo la quale si ritiene lecito considerare la modifica sostanziale come tale da non determinare un aggravio delle condizioni di rischio dell'attività esistente.

PROVINCIA DI FERRARA:

- Si trasmette una nuova relazione di VALSAT che recepisce le richieste dell'ente e che sia conforme a quanto indicato nell'atto di coordinamento allegato alla DGR 1577/2024 in materia di Procedimento unico ai sensi dell'art 53 della LR 24/2017.

Dott. Ing. Michele Ciaccia

via Vignatagliata 32 44100 Ferrara

studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

- Si trasmette relazione contenente la Risposta sismica locale (RSL) e si ritrasmette la relazione geologica trasmessa in fase di deposito del progetto per maggiore chiarezza.
- Il deposito sismico sarà consegnato contestualmente all'inizio dei lavori.

Il tecnico

(ing. Michele Ciaccia)



Il richiedente

Sig. Cristiano Bonora

