



Dott. Ing. Michele Ciaccia

via Vignatagliata 32 44121 Ferrara
studio tecnico via Fondobanchetto 43 tel. 0532/762318

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

Comune di Argenta

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
Richiedente: La Sapienza srl
Strada Statale 16, 4 - 44019 Voghiera (Fe)
P.IVA. 01949700387

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA ed URBANISTICA

**Marzo 2025
AGG. GIUGNO 2025
AGG. OTTOBRE 2025
AGG. DICEMBRE 2025**

Il tecnico

Dott. Ing. Michele Ciaccia

Descrizione del luogo e dell'attività svolta:

La presente relazione riguarda gli interventi da realizzarsi presso le aree ubicate nel Comune di Argenta in via Bonetta 8, loc. San Nicolò, e identificate al Catasto Fabbricati al Foglio n. 1 particella 1011 (porzione esistente) e al Catasto terreni per le particelle 1056 - 1057 - 1060 - 1061 - 1065 - 1071. Attualmente le particelle 1056 - 1057 - 1060 - 1061 - 1065 - 1071 sono di proprietà della Soc. Agricola Bonora s.s ma è stato sottoscritto un preliminare d'acquisto tra La Sapienza srl e la soc. Agricola Bonora s.s da perfezionarsi prima del rilascio dell'autorizzazione oggetto del presente procedimento.

L'attività principale attualmente svolta è di pubblico esercizio con ristorazione e somministrazione alimenti e bevande, all'interno di un complesso di edifici in muratura ad un solo piano; in uno si trova la sala ristorante/discobar e relativi servizi e guardaroba e nell'altro la cucina, i magazzini ed i servizi/spogliatoi a servizio della piscina esistente. Infatti all'interno dell'area si trova anche una piscina scoperta di 250 mq. aperta nel periodo estivo. Tra le attività svolte è prevista anche l'organizzazione di eventi quali matrimoni e feste a tema (lauree, battesimi ecc.)

Nel periodo da giugno a settembre vengono inoltre organizzate alcune serate di pubblico spettacolo, regolarmente autorizzate a seguito dei pareri della commissione di vigilanza preposta, nelle quali si svolgono aperitivi musicali ed eventualmente piccoli concerti dal vivo.

Finalità del progetto di ampliamento:

Nel corso degli anni l'attività, grazie al costante impegno della proprietà, ha conseguito ottimi risultati dal punto di vista dell'affluenza della clientela, consentendo così di avviare diversi interventi di miglioria degli spazi e delle dotazioni. Purtroppo però l'area attualmente disponibile non risulta soddisfare la crescente domanda da parte del pubblico in particolare durante la stagione estiva, e pertanto la proprietà ha deciso di intraprendere un ambizioso progetto

di ampliamento rivolto alla clientela che intende passare le giornate all'insegna dello sport e della vita all'aria aperta.

Da qui nasce la necessita' di realizzare una nuova piscina, ampi spazi per l'ombreggio ed il relax, quattro campi da padel regolamentari e tutte le dotazioni infrastrutturali ed essi collegati, nello specifico:

- spogliatoi adeguati per standard e numero al dimensionamento delle due piscine;
- spogliatoi adeguati per standard e numero al dimensionamento dei 4 campi da Padel;
- nuovi servi igienici per le suddette attività;
- un fabbricato da destinare agli impianti tecnologici per la piscina.

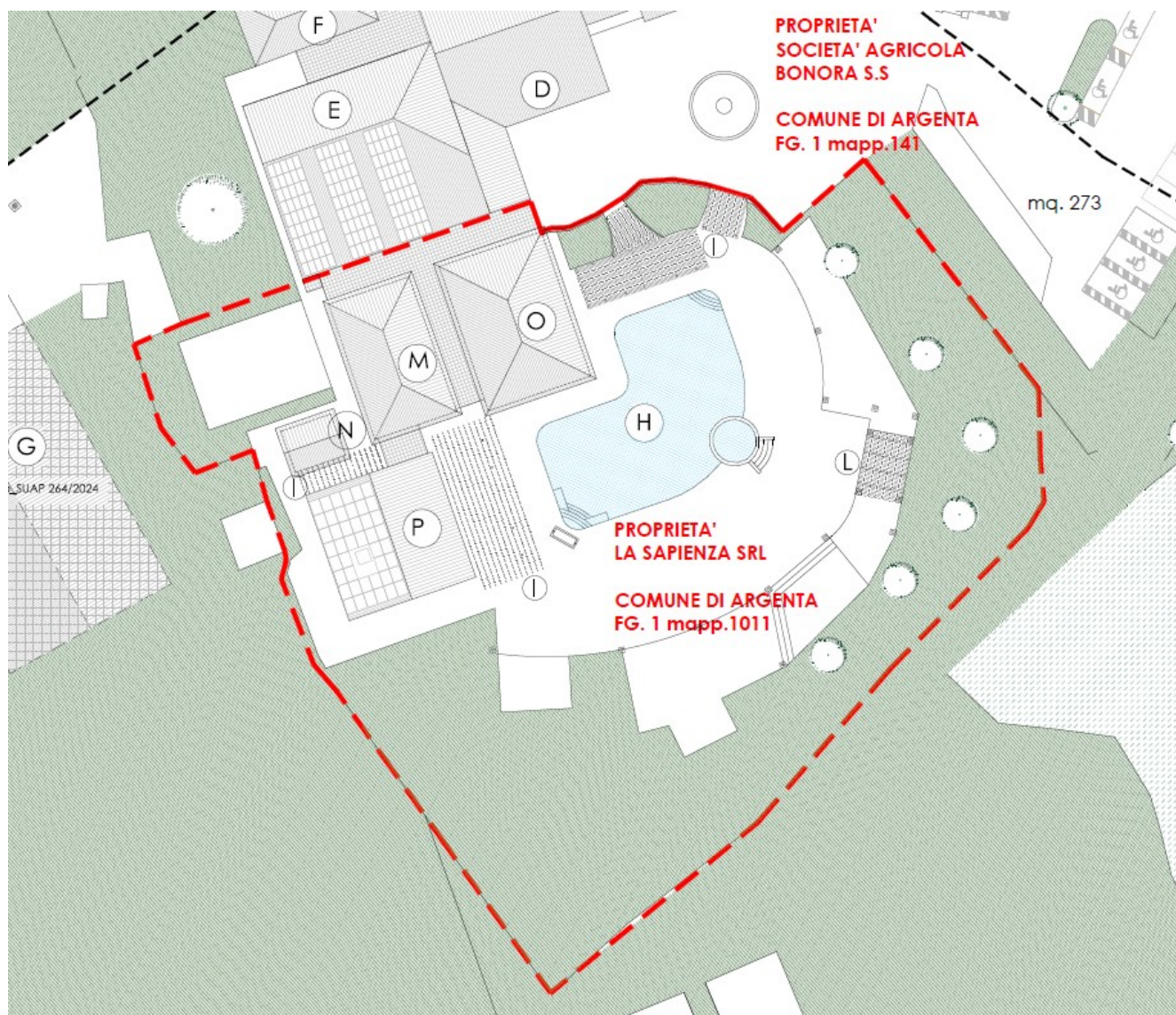
La realizzazione di suddetti spazi, funzioni e servizi richiede pero' l'ampliamento dell'area di proprieta', attualmente di circa 3.500 mq acquistando dalla confinante soc. Agricola Bonora ss. Circa 11.165 mq di terreno agricolo. Si chiede pertanto la possibilita' mediante il presente procedimento di attuare l'intervento in variante al PUG al fine di poter realizzare le miglorie e gli ampliamenti necessari all'imprenditore.

Descrizione dello stato di fatto:

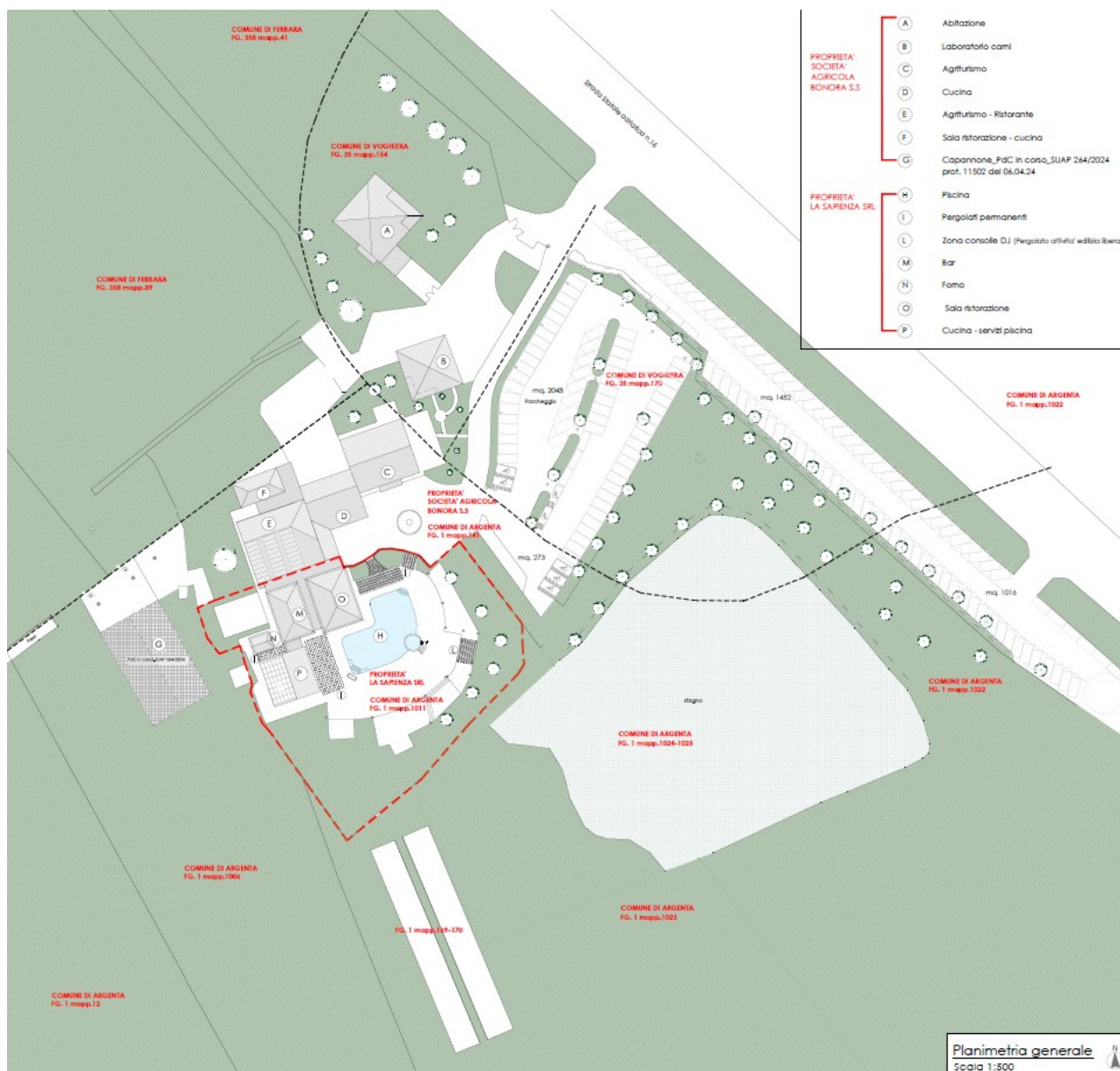
L'area oggetto di intervento consiste nelle aree agricole limitrofe a quelle attualmente occupate dalla Sapienza srl, confinante con l'agriturismo La Sapienza di proprieta' della soc. agricola Bonora s.s., al fine di consentire l'ampliamento della societa' commerciale.

L'area attualmente in capo alla Sapienza srl presenta i fabbricati in muratura (M – N – O sala ristorante e relativi servizi e P - cucina e servizi piscina) oltre ad una piscina (H), il tutto circondato da un'ampia zona verde ed alcuni pergolati In struttura metallica. Le aree in cui si vogliono attuare le trasformazioni sono:

- In direzione sud si trova un'area verde (mapp. 1056 - 1057 - 1060 -1061) compresa tra il campo fotovoltaico della soc. Agricola Bonora ss (mapp. 169-170) e lo stagno (mapp 1024).
- In direzione sud-ovest (mapp 1065-1071) sono presenti terreni agricoli attualmente coltivati della soc. Agricola Bonora s.s



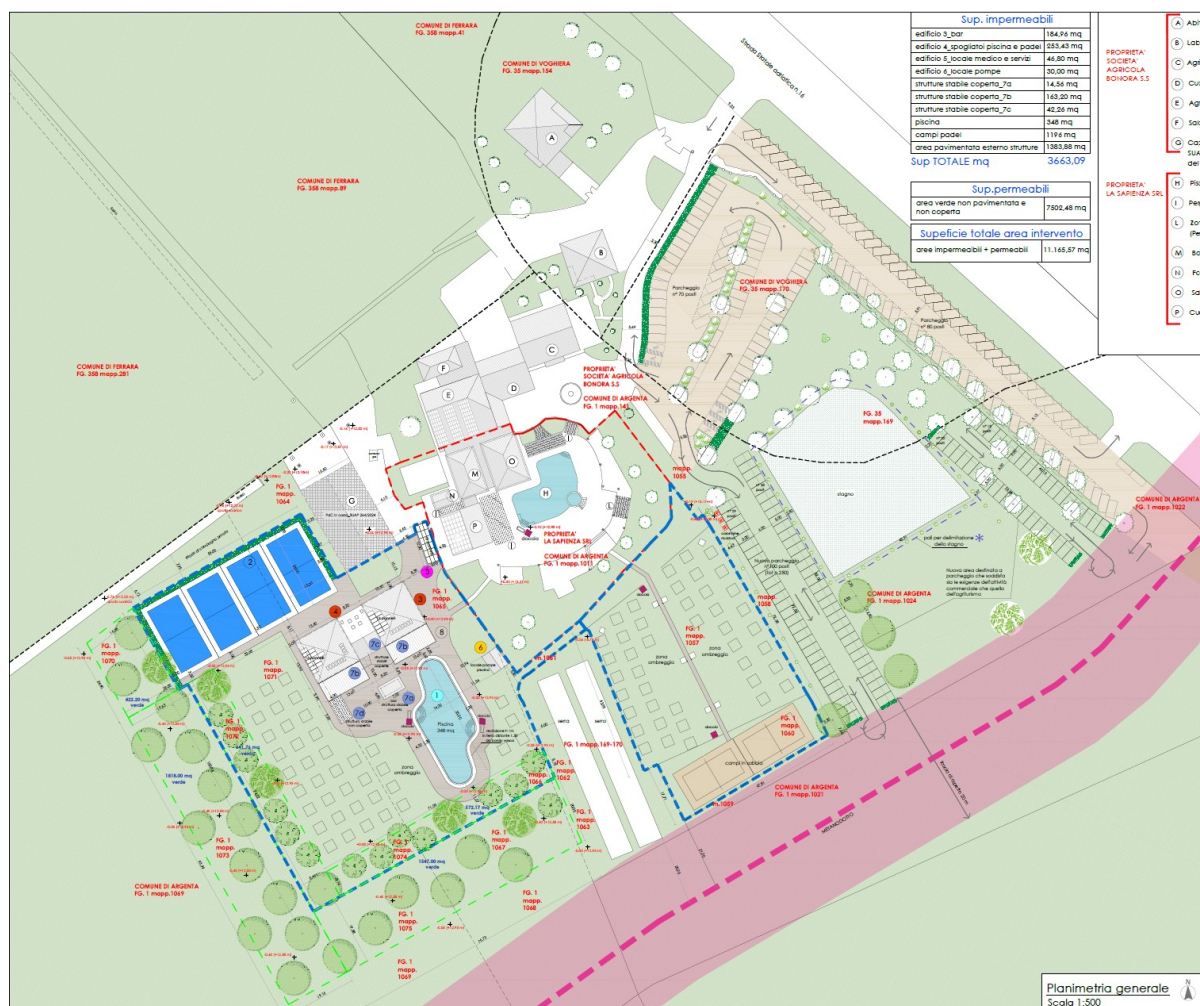
Planimetria dell'area della Sapienza srl: Stato di fatto



Planimetria generale con esterni: Stato di fatto

Descrizione del progetto:

L'intervento consiste nella trasformazione di un'area attualmente agricola, adiacente all'attività commerciale la Sapienza srl, al fine di ampliarla realizzando un complesso che ospita una nuova piscina di dimensioni pari a 348 mq, 4 campi da padel regolamentari, un fabbricato da destinare a bar per somministrazione alimenti e bevande per gli ospiti dei campi e della piscina, oltre ad alcuni fabbricati da destinare a spogliatoi e servizi opportunamente dimensionati secondo le specifiche normative di settore.



Planimetria di progetto dell'area di intervento

In particolare, secondo quanto riportato nelle planimetrie di progetto, di cui si riporta un estratto nella presente relazione, si descrivono i seguenti interventi e trasformazioni:

AREE DA INCLUDERE:

- AREA OMBREGGIO E SABBIA (mapp. 1056-1057-1060-1061) mq. 3410
- AREA PISCINA OMBREGGIO PADEL (Mapp 1065-1071) mq. 7755

Di cui fabbricati:

- 4 campi padel ("2") mq. 1195,00
- piscina ("1") mq. 348,00
- fabbricato bar e spogliatoi ("3" e "4") mq. 438,39
- servizi e locale medico ("5") mq. 46,80
- Locale pompe piscina ("6") mq. 30,00
- bar esterno in struttura leggera ("7a") mq. 14,56
- tettoie in struttura leggera ("7b", "7c") mq. 205,46

Campi da Padel:

Vengono realizzati quattro campi da Padel regolamentari, aventi dimensione ciascuno 10x20m il campo da gioco e una fascia di rispetto e di accesso di 1,5m perimetralmente ad esso. Il pavimento è realizzato con tessuto sintetico posato su una pavimentazione in cls perfettamente livellato anche per far defluire le acque piovane; il campo è circondato da pareti in vetro speciale e parzialmente in rete metallica. Complessivamente i campi occupano una superficie di $23 \times 13 \times 4 = 1196$ mq, posti nella porzione ovest/nord ovest dell'area.

Le dotazioni necessarie di bagni e spogliatoi sono riportate nelle norme specifiche del Coni:

n. 4 giocatori x 4 campi = n. 16 giocatori (uomini e donne) $\Rightarrow$ n. 16 posti spogliatoio
1 p.s = 1,6 mq

Pertanto si sono dimensionati spogliatoi con dimensioni minime

$8 \times 1,6 \text{ mq} = 10,8 \text{ mq}$ per spogliatoio uomini e 10,8 per quello donne.

I wc, che dovranno essere adeguati per i disabili, sono dimensionati 1 wc / 16 p.s

Se ne prevede 1 per uomini e 1 per donne.

Le docce, 1 ogni 4 p.s, saranno pertanto 2 docce per uomini e 2 per le donne.

Di seguito la pianta di progetto con indicazione delle destinazioni dei servizi vari.

I locali saranno aerati e illuminati naturalmente (eccezione dei locali con * in cui si prevede la ventilazione meccanica – vd relazione specifica).

N.B.: Sebbene il requisito di aerazione venga soddisfatto con la ventilazione naturale mediante apertura delle finestre, al fine di garantire una corretta ventilazione e un adeguato numero di ricambi aria verranno installati estrattori elettromeccanici a controllo dell'umidità, nei locali spogliatoio, docce, servizi igienici.



campo tipo Vision Pro_Vista tridimensionale

STRUTTURA

- Misure del campo 20x10 metri
- Telaio in ferro zincato
- Parete di fondo:
 - profilo superiore 120x120 mm
 - profilo inferiore 80x40 mm
 - montanti angolari 80x80 mm
- Rete in maglia elettroalidata certificata anti infortunio
- Pali di altezza 6 metri con supporto per 8 proiettori
- Due lati di questo modello sono totalmente in vetro (non interrotti dalla struttura in metallo): questo permette a giocatori e spettatori una visibilità del gioco ottimale, libera da ogni ostacolo.

MANTO DEL CAMPO

Il tappeto di erba sintetica che verrà posato sarà un tappeto di ultima generazione di alta qualità, costituito da filato in fibra di polietilene di colore blu. Il lato è di 6600 dtex, tessuto su un supporto da 3/16", composto di 28 punti/10 cm e 58.800 punti/m², altezza dell'erba 12 mm. Il supporto è drenante in tessuto di polipropilene rinforzato con base in poliuretano.

**VETRI**

18 pannelli di vetro temperato 2000x3000 mm spessore 12 mm



prospetto laterale del campo

Piscina:

Verrà realizzata una piscina scoperta avente dimensioni in pianta di circa 348 mq. Avente una forma allungata a "doppia S" con dimensioni massime 36 m x 14 m. La piscina sarà del tipo a sfioro, circondata da pavimentazione antislippery, avrà una profondità massima di 1,30 m. Le pareti saranno in lamiera zincata fissate alla platea di fondazione con contrafforti in profili metallici e sistema di drenaggio perimetrale. Secondo la vigente normativa regionale, la piscina sarà del tipo aperto al pubblico con categoria

Gruppo a1) - Piscine, di proprietà pubblica o privata, con accesso di pubblico indifferenziato a pagamento

In base alle caratteristiche strutturali ed ambientali le piscine si distinguono le seguenti tipologie:

Tipologia 1 Piscine scoperte: costituite da complessi con uno o più bacini artificiali non confinati entro strutture chiuse permanenti;

In base alla loro utilizzazione si individuano i seguenti tipi di vasche:

Tipo c Vasche ricreative, aventi requisiti morfologici e funzionali che le rendono idonee per il gioco e la balneazione;

Dal punto di vista delle caratteristiche tecniche ed igienico sanitarie delle vasche e dei servizi si fa riferimento alla norma regionale ed in particolare:

1.2 - SEZIONE SERVIZI

Per sezione servizi si intende l'insieme dei locali adibiti a spogliatoio e deposito abiti, le docce, servizi igienici, il primo soccorso e i locali destinati al personale di servizio.

1.2.1 Servizi per i frequentatori

1.2.1.1 - Gli spogliatoi e i servizi igienici devono avere altezza minima non inferiore a 2,40 mt. con idonea areazione ed illuminazione, il pavimento deve essere costituito da materiali resistenti all'azione dei disinfettanti in uso, impermeabili e antisdrucciolevoli, fornito di griglie di scarico per allontanare rapidamente le acque di lavaggio.

Le pareti degli spogliatoi dovranno essere di materiale facilmente lavabile, impermeabile antimuffa per un'altezza di 2 mt.

Gli spogliatoi devono costituire l'elemento di separazione tra il percorso a piedi calzati e il percorso a piedi nudi (o con calzature espressamente previste per l'uso nelle sole aree destinate all'attività di balneazione) . Gli spogliatoi possono essere del tipo a rotazione, singoli o collettivi. Nelle strutture esistenti, nell' impossibilità strutturale di separare i percorsi, possono essere utilizzate modalità organizzative ritenute idonee, introdotte nel regolamento interno.

1.2.1.2 - Il numero dei posti spogliatoio dovrà essere non inferiore ad 1/9 della superficie in mq delle vasche servite. Gli spogliatoi collettivi e quelli singoli devono assicurare una superficie minima di mq 1,6 per persona. Le cabine degli spogliatoi a rotazione si conteggiano pari a 1,5 posti spogliatoio e devono avere le seguenti caratteristiche: devono essere dotate di due porte sui lati opposti l'una si apre sul percorso a piedi calzati, l'altra su quello a piedi nudi. Le pareti delle cabine devono avere uno spazio libero fra pavimento

e parete di almeno 20 cm e di un ulteriore spazio libero tra parete e soffitto. Le porte devono essere realizzate in modo che, a cabine libere, le stesse siano sempre aperte, mentre a cabine chiuse si blocchino dall'interno; devono essere dotate di sedile ribaltabile. Nel caso di complessi attrezzati anche per l'esercizio contestuale di attività diverse da quelle di balneazione (es. palestre o comunque attività al coperto) gli spogliatoi devono essere distinti da quelli delle altre attività o, in alternativa devono essere previsti spogliatoi singoli a rotazione, purché siano rispettate le dotazioni minime per le singole attività, e sia garantita la separazione del percorso sporco-pulito. Il deposito degli abiti può essere effettuato sia con sistemi individuali sia con sistemi collettivi. Nel sistema individuale gli abiti dovranno essere collocati in armadietti chiudibili, dotati di griglie di aerazione, sollevati dal pavimento almeno 20 cm. Nel sistema collettivo gli abiti dovranno essere collocati in appositi contenitori e consegnati al banco consegna e ritiro, accessibili dalle

zone a piedi nudi. I contenitori dovranno essere sistemati in modo da garantire la conservazione in condizioni igieniche.

1.2.1.3 - Fermo restando il rispetto delle normative in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, devono essere previsti:

a- non meno di 4 wc per i primi 25 posti spogliatoio, suddivisi in eguale misura tra uomini e donne; i wc devono aumentare in ragione di 1 ogni ulteriori 25 posti spogliatoio; i locali wc devono avere le porte apribili verso l'esterno ed essere dotati di regolamentare spazio di disimpegno comunicante direttamente con spogliatoio;

b- non meno di una doccia ogni 4 posti spogliatoio, suddivise in eguale misura tra uomini e donne; nelle piscine coperte la zona docce deve comunicare con uno spazio riscaldato e provvisto di asciugacapelli in numero pari ai posti doccia, mentre per quelle scoperte deve essere previsto un numero minimo di 2 asciugacapelli in ogni zona spogliatoio.

Nelle piscine scoperte è ammesso un numero di docce $\leq 30\%$ con acqua non riscaldata;

c- lavabi o punti di erogazione di acqua potabile in numero complessivo non inferiore a quello dei wc, con distributori di sapone liquido o in polvere e asciugamani monouso. Negli spazi antibagno deve, comunque, essere disponibile almeno un lavabo ogni 2 servizi.

L'accesso dei frequentatori alle aree delle attività balneatorie deve avvenire attraverso un passaggio obbligato lungo il quale va disposta una vaschetta lavapiedi con doccia, non eludibile, alimentata in modo continuo con acqua contenente una soluzione disinfettante.

Tale vasca, munita di doccia, deve essere realizzata dimensionalmente e strutturalmente in modo da rendere obbligatoria l'immersione completa dei piedi, compresi i calzari, nella soluzione disinfettante, accessibile anche dai disabili con i relativi ausili. Sono ammessi sistemi alternativi con soluzioni a getto e/o a pressione muniti di fotocellula, in grado di garantire ugualmente una adeguata disinfezione.

Secondo quanto riportato dalla normativa in merito al dimensionamento dei servizi, si è proceduto con i seguenti calcoli, tenendo conto delle dimensioni della vasca esistente e di quella di nuova realizzazione:

vasca esistente: 250 mq

vasca di progetto: 348 mq

Totale area vasche: 598 mq I posti spogliatoio saranno $598/9 = 67$ p.s

Gli spogliatoi avranno pertanto dimensione minima $67 \times 1,6 = 107,20$ mq pertanto 53,60 per uomini e 53,60 mq per le donne.

N.B.: Sebbene il requisito di aerazione venga soddisfatto con la ventilazione naturale mediante apertura delle finestre, al fine di garantire una corretta ventilazione e un adeguato numero di ricambi aria verranno installati estrattori elettromeccanici a controllo dell'umidità, nei locali spogliatoio, docce, servizi igienici.

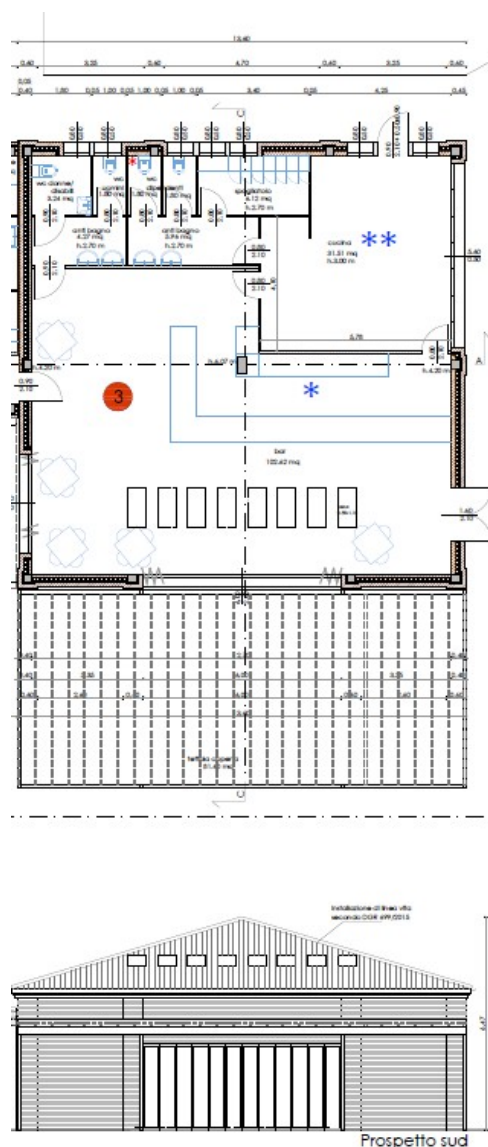


Fabbricato bar e servizi per addetti:

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato, identico per sagoma a quello per gli spogliatoi delle piscine, da destinare a bar per la somministrazione di alimenti freddi e bevande, all'interno del quale si prevede: la superficie di vendita, la zona posteriore per la preparazione cibi con annessa dispensa, servizi igienici e spogliatoi per gli addetti e servizi igienici (1 uomini e 1 donne/dis.) per i clienti.

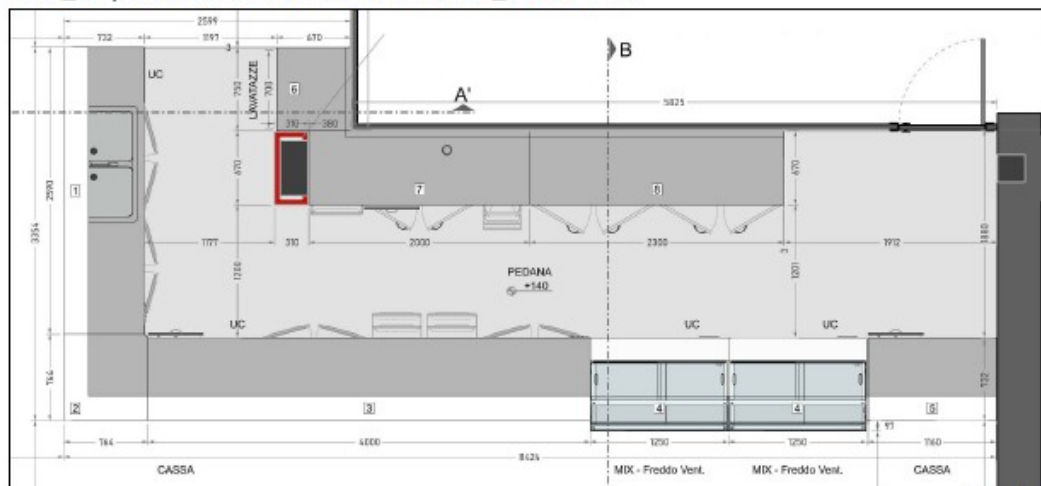
Nella parte fronte stante il bar e gli spogliatoi sono presenti delle tettoie in struttura metallica di tipo leggero con funzione di porticato per l'ombreggiamento durante la consumazione degli snack e anche per fornire schermatura all'ingresso degli spogliatoi.

Nell'immagine seguente si riporta la pianta ed il prospetto prospiciente la piscina con rappresentazione anche della tettoia metallica.



Pianta e prospetto di progetto del bar e tettoia metallica

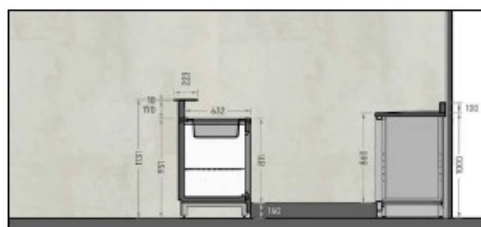
* BAR_disposizione elementi bancone_scala 1:50



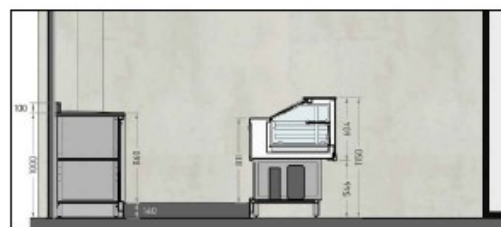
Pianta



Vista tridimensionale



Sezione A_A'

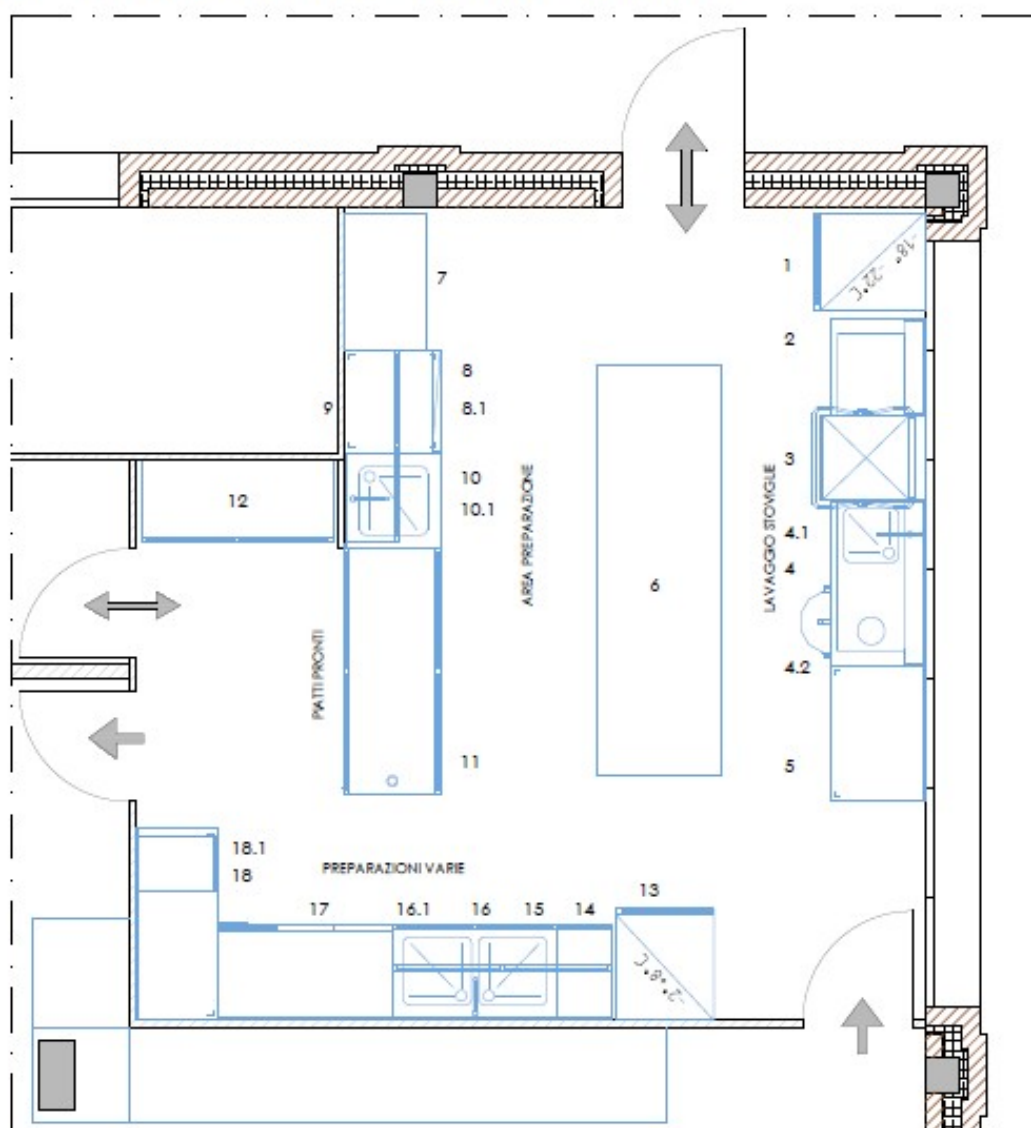


Sezione B_B'

1 Banco BAR L. cm.259 H.113 c/piano INOX + predisposizione bancalina c/Mod. Refrig. TN Vent. UC L. cm.250 + n.4 sport. + n.2 Lavelli 45x45cm. c/Tamponamento INOX L. cm.9	5 Banco BAR L. cm.116 H.113 c/piano INOX + predisposizione bancalina c/Mod. CASSA L. cm.50 + cassetto solidi + ripiani a giorno + foro passa-cavi c/Mod. L. cm.66 aperto a giorno + ripiani
2 Banco BAR angolo IA 2/90° H.113cm. c/piano INOX + predisposizione bancalina	6 Retro-BASE cm.75x67xH.100 c/piano INOX + alzatina c/Mod. LAVATAZZE
3 Banco BAR L. cm.400 H.113 c/piano INOX + predisposizione bancalina c/Mod. CASSA L. cm.50 + cassetto solidi + ripiani a giorno + foro passa-cavi c/Mod. Refrig. TN Vent. UC L. cm.350 + n.4 sport. + n.2 cass.1/2x2	7 Retro-BASE cm.200x67xH.100 c/piano INOX + alzatina ridotta CUSTOM c/Mod. Tramoggia Rifiuti L. cm.50 c/Mod. L. cm.50 + cassetto + anta c/Mod. L. cm.50 + anta + foro passa-cavi c/Mod. Doppia Tramoggia Caffè L. cm.50

Schema bar: arredi e funzioni

** CUCINA_disposizione elementi_scala 1:50



Pianta

1	ARMADIO FRIGORIFERO-LT.700 -18°-22°C
2	TAVOLO DI USCITA PER LAVASTOVIGLIE A CAPOTE
3	LAVASTOVIGLIE A CAPOTE ELETTRONBCC. 50X50
4	TAVOLO PRELAVAGGIO DX CON FORO E VASCA SX.
4.1	DOCCIONE DI PRELAVAGGIO
4.2	PATTUMIERA CON COPERCHIO SU RUOTE
5	TAVOLO DA LAVORO-ALZATINA -RIPIANO INFERIORE
6	TAVOLO 90X300
7	PIANO DI LAVORO 60x100
8	ABBATTITORE / SURGELATORE
8.1	PIANO DI LAVORO PER ABBATTITORE
9	ARMADIO PENSILE A 2 ANTE SCORREVOLI E RIPIANO INT.
10	LAVATOIO SU GAMBE - 1 VASCA - RIPIANO INFERIORE
10.1	GRUPPO MISCELATORE A GOMITO
11	TAV.ARM.PASS. - RISCALDATO E A 4 ANTE SCORREVOLI
12	ARMADIO A 2 ANTE SCORREVOLI PER RICOVERO DELLE ATTREZZATURE E PRODOTTI PER LA SANIFICAZIONE E PULIZIA DEI LOCALI
13	ARMADIO FRIGORIFERO-LT.700 -2°+10°C
14	TAVOLO CASSETTIERA A 3 CASSETTI CON ALZATINA
15	ARMADIO PENSILE A 2 ANTE SCORREVOLI E RIPIANO INT.
16	LAVATOIO SU ARMADIO A 2 VASCHE
16.1	GRUPPO MISCELATORE A GOMITO
17	TAVOLO REFRIGERATO CON 2 PORTE E ALZATINA
18	TAVOLO DA LAVORO-ALZATINA -RIPIANO INFERIORE
18.1	CASSETTO PER TAVOLI H 15 CM

Schema retro cucina

Fabbricato per Servizi e locale medico:

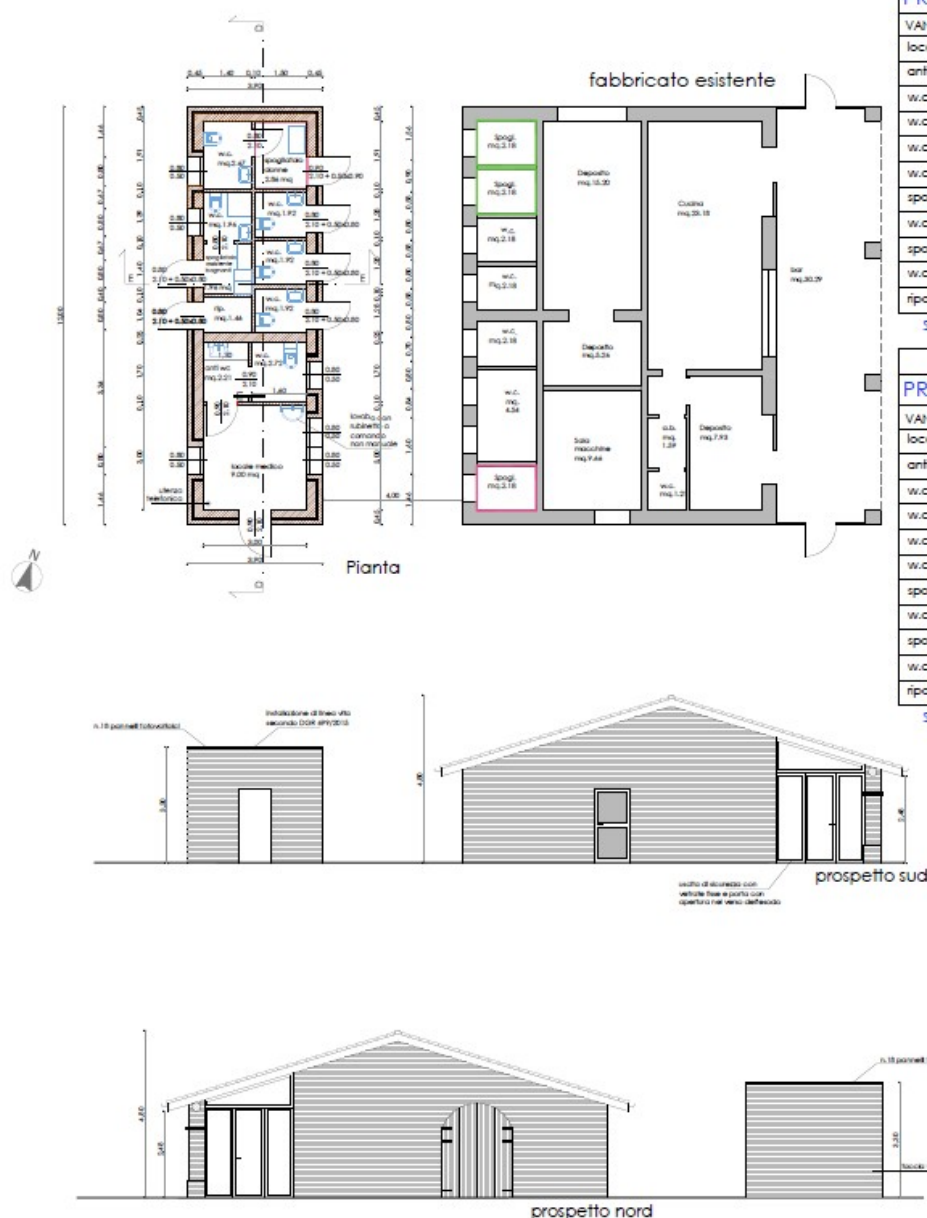
In posizione parallela al fabbricato esistente denominato P viene realizzato un fabbricato avente dimensioni in pianta pari a 3,90 x 12 da destinare ad ulteriori servizi igienici ed un locale medico con dimensione pari a 9 mq, previsto dalle normative CONI vigenti. Il fabbricato avrà copertura piana ed un'altezza pari a 3 m circa.

Si riporta di seguito un estratto della pianta e del prospetto di progetto del fabbricato identificato in planimetria generale con il n. 5.

I locali saranno aerati e illuminati naturalmente (eccezione dei locali con * in cui si prevede la ventilazione meccanica – vd relazione specifica).

N.B.: Sebbene il requisito di aerazione venga soddisfatto con la ventilazione naturale mediante apertura delle finestre, al fine di garantire una corretta ventilazione e un adeguato numero di ricambi aria verranno installati estrattori elettromeccanici a controllo dell'umidità, nei locali spogliatoio, docce, servizi igienici e locale medico.

All'interno di tali fabbricati (nuovo ed esistente) si vedano perimetrati in giallo ed azzurro gli spazi destinati agli spogliatoi per le piscine, secondo i calcoli precedentemente riportati.



Piante e prospetti di progetto dei servizi e locale medico fronte stante quello esistente

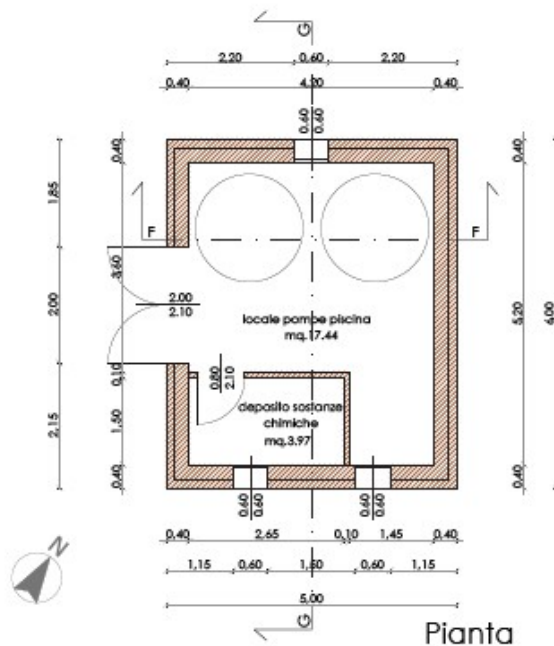
Locale pompe piscina:

Al fine di contenere tutta la dotazione impiantistica necessaria al funzionamento della piscina, pompe e impianti di trattamento e sanificazione delle acque, viene realizzato un piccolo fabbricato in muratura, con tetto a due acque, avente dimensioni in pianta pari 6 x 5 m, identificato con la numerazione della planimetria con il numero 6.

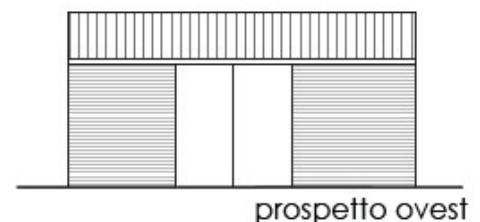
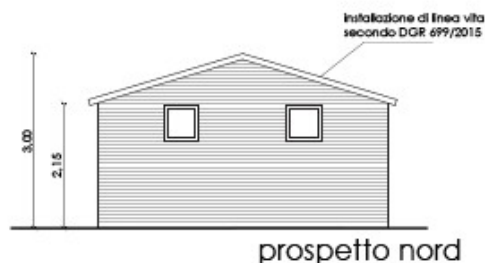
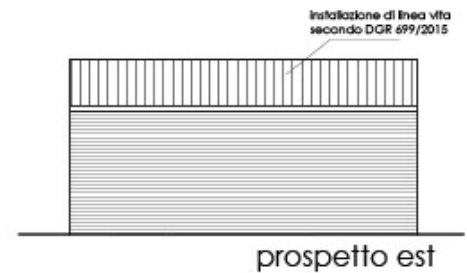
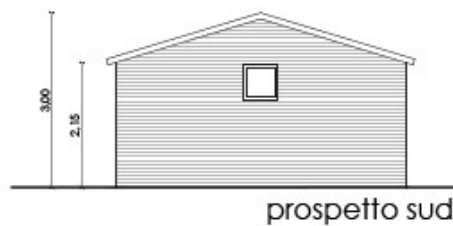
Di seguito si riportano pianta e prospetto principale del locale pompe

6

Locale pompe piscina



PROGETTO - Corpi esterni	
Sup. utile (Su)	
locale pompe piscina	17.44
deposito sostanze chimiche	3.97
Su TOTALE mq	21.41



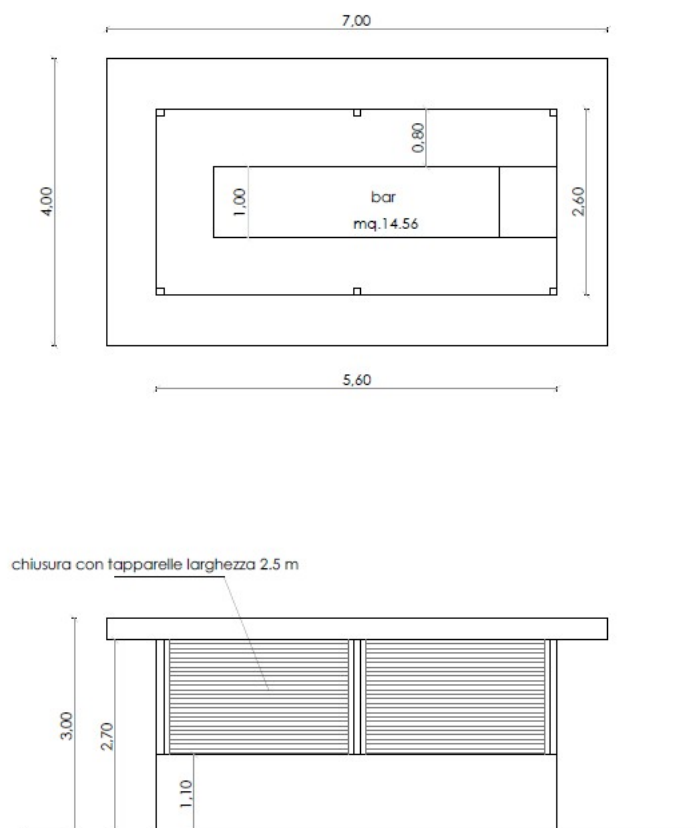
Pianta e prospetto di progetto del locale pompe

Bar esterno:

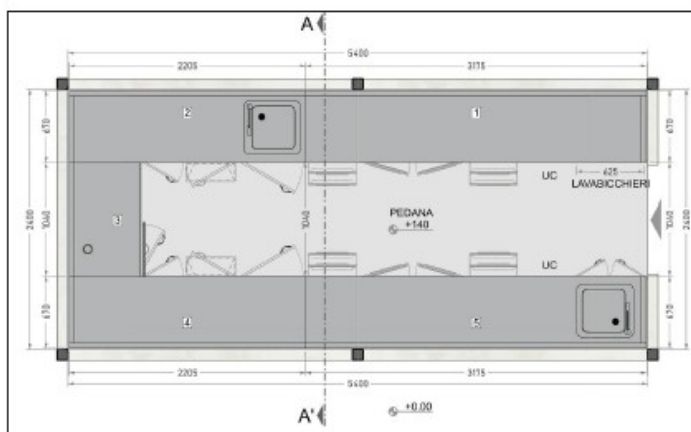
All'interno dell'area destinata all'ombreggio, posto tra i fabbricati spogliatoi e bar e la piscina di nuova realizzazione, si prevede la realizzazione di un bar in struttura lignea avente dimensioni esterne in pianta pari 5,60 x 2,60 ed una altezza complessiva inferiore ai tre metri.

Tale struttura verrà messa in funzione nelle occasioni di maggior affluenza (fine settimana o eventi particolari).

Di seguito si riportano pianta e prospetto principale del bar esterno identificato in planimetria con il n. 7.



Pianta e prospetto di progetto del bar esterno

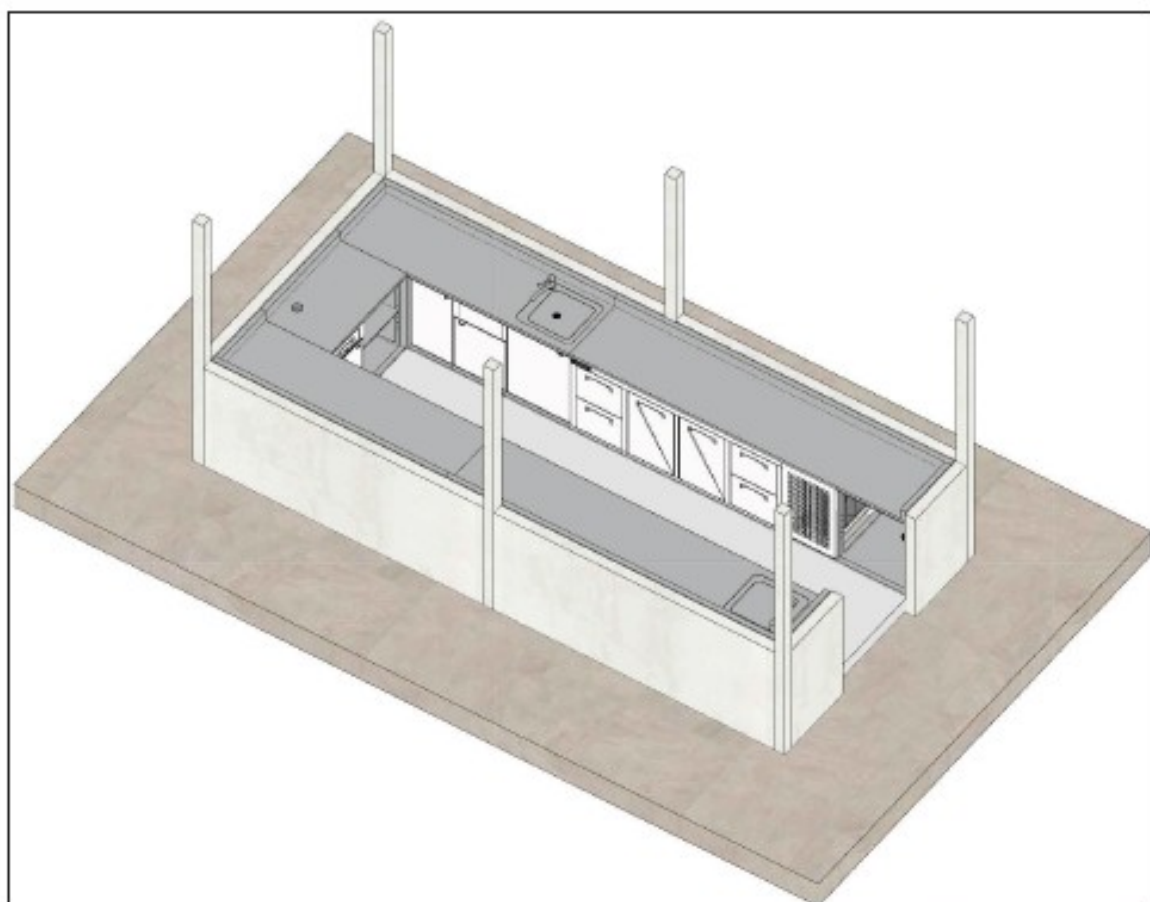


Pianta_disposizione elementi
bancone_scala 1:50

Schema arredo bar esterno

descrizione attrezzature utilizzate:

1	Retro-BASE cm 317,5x67xH.100 c/piano INOX + alzatina angolare CUSTOM c/Mod. L. cm 67,5 solo base per LAVABICCHIERI (a cura del cliente) c/Mod. Refrig. TN Vert. UC L. cm.250 + n.2 cass. 1/2x2 + n.2 sport.
2	Retro-BASE cm 220,5x67xH.100 c/piano INOX + alzatina angolare CUSTOM c/Mod. L. cm 62,5 + ante + Lavello 40x40cm. c/Mod. Tramoggia Rifiuti L. cm.50 + ante c/Mod. L. cm.41 + ante c/Mod. L. cm.67 + carter di chiusura INOX CUSTOM
3	Retro-BASE cm 104x67xH.100 c/piano INOX + alzatina c/Mod. L. cm 54 + ripiani aperti a giorno c/Mod. CASSA L. cm.50 + cassetto solidi + ante + foro passa-cavi
4	Retro-BASE cm 220,5x67xH.100 c/piano INOX + alzatina angolare CUSTOM c/Mod. L. cm 67 + carter di chiusura INOX CUSTOM c/Mod. L. cm.41 + ante c/Mod. Tramoggia Rifiuti L. cm.50 + ante c/Mod. L. cm.62,5 + ante
5	Retro-BASE cm 317,5x67xH.100 c/piano INOX + alzatina angolare CUSTOM c/Mod. Refrig. TN Vert. UC L. cm.250 + n.2 cass. 1/2x2 + n.2 sport. c/Mod. L. cm 67,5 + ante + Lavello 40x40cm.



Vista tridimensionale

Inquadramento normativo e parametri urbanistici:

Secondo il PUG e il RE dell'Unione Comuni Valli e Delizie, l'area in oggetto è situata nel territorio comunale di Argenta ed è identificata urbanisticamente come agricola ad alta vocazione produttiva (AVP).

La porzione esistente del complesso immobiliare di proprietà della Sapienza srl è stata oggetto di una variazione urbanistica mediante Autorizzazione Unica (AU 601-2018 rilasciata il 15.10.2021) ed oggi viene perimetrata come Impianto produttivo nella cartografia. Le aree invece oggetto del presente procedimento sono invece di natura agricola. Oggi la Sapienza srl è una attività commerciale ad uso pubblico esercizio "b5" ed è dotata di piscina aperta al pubblico - uso "d4a". Gli spazi esterni, come aree verdi e parcheggi, sono condivisi con la soc. agricola Bonora s.s, che ne detiene la proprietà. La Soc. Agricola Bonora s.s detiene e gestisce in tali aree una attività agrituristica – uso f7.

Si riportano di seguito i principali parametri urbanistici ed edilizi della Sapienza srl:

STATO DI FATTO

Superficie fondiaria SF = 3.479,00 mq

Superficie Coperta Sc = 501.24 mq

Superficie Utile Su = 416.04 mq

PROGETTO AMPLIAMENTO:

Superficie fondiaria SF = 11.165,57 mq

Superfici Coperta Sc = 735,18 mq

Superficie utile Su = 647,41 mq

Superficie acc. Sa = 348,00 mq

Superficie

all'aperto Sap = 10082,39 mq

PROGETTO FINALE (esistente + progetto ampliamento)

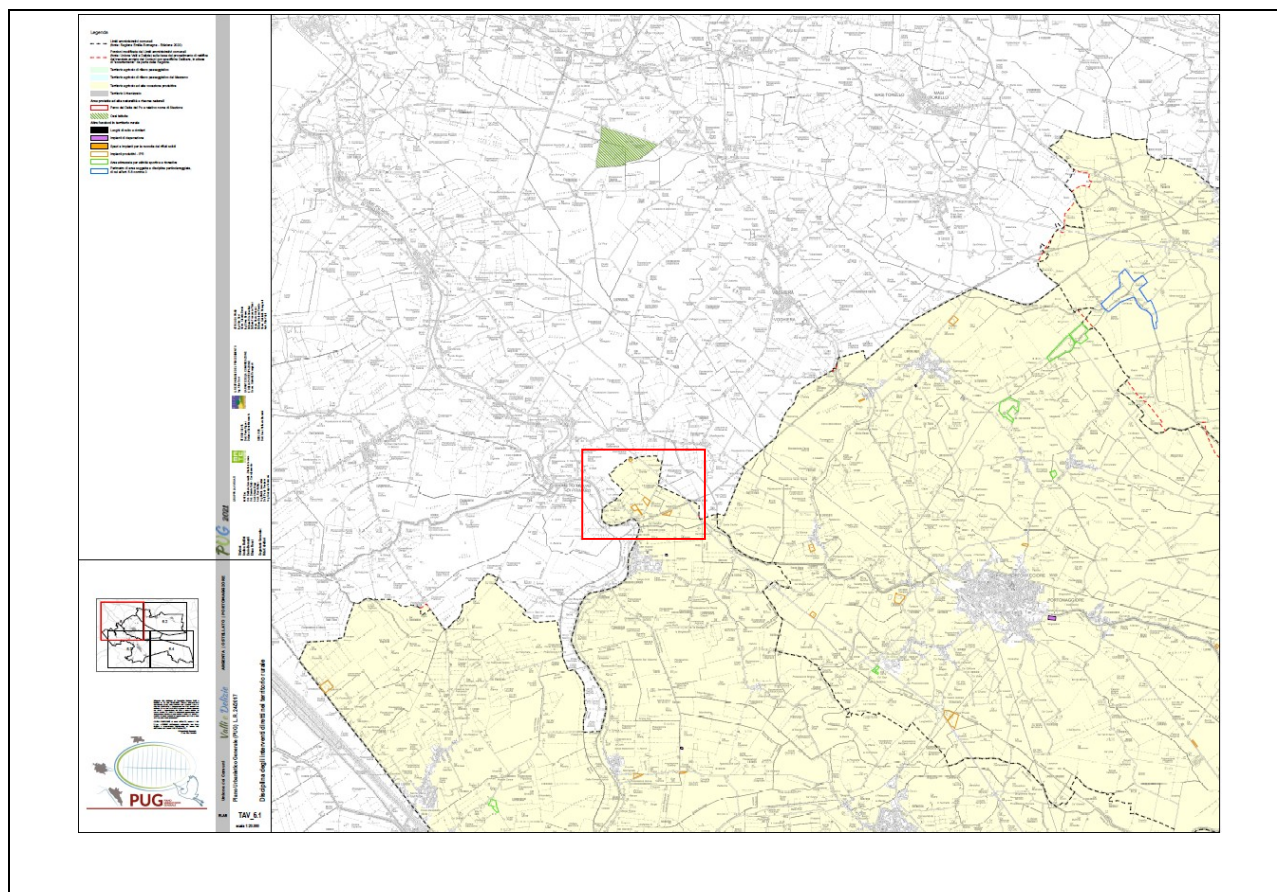
Superficie fondiaria SF = 3.479,00+11.165,57 = 14.644,57 mq

Superfici Coperta Sc = 501,24+735,18 = 1.236,42 mq

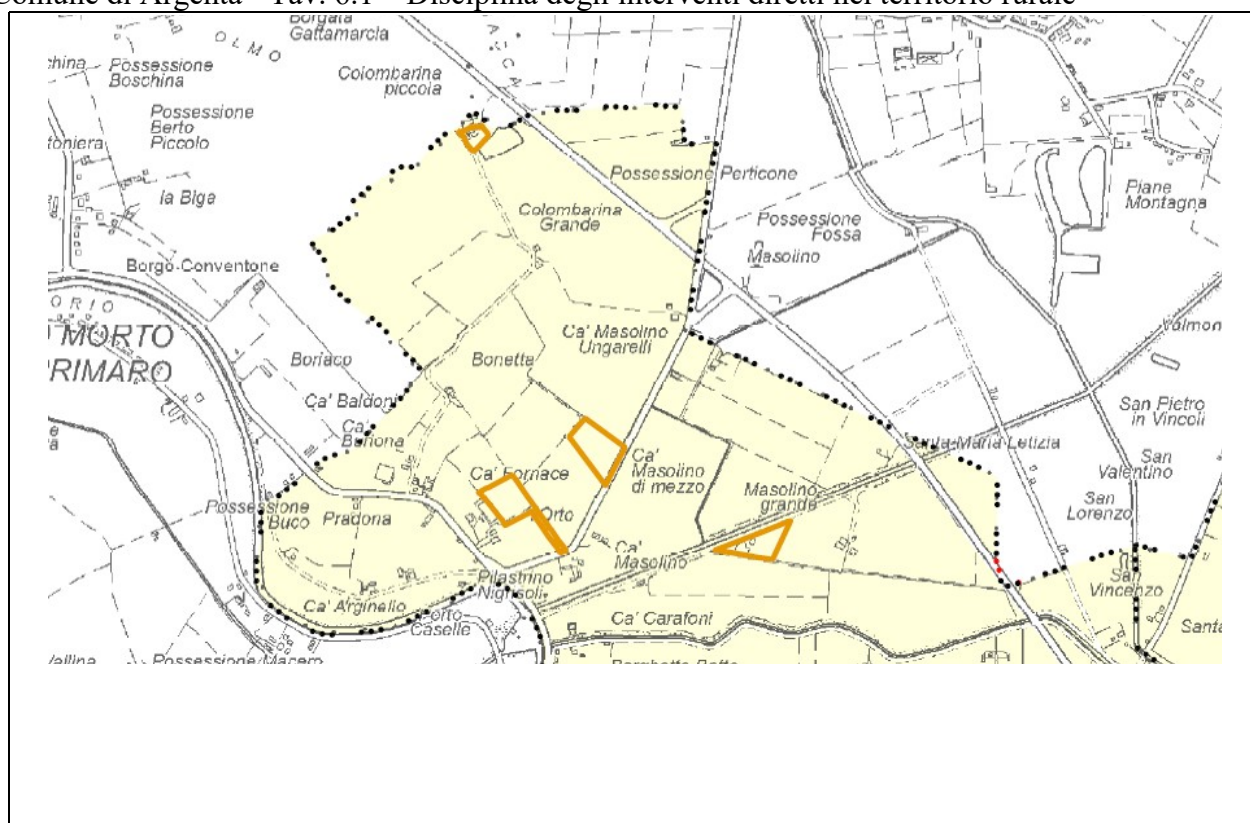
Superficie utile Su = 416,04+647,41 = 1.063,45 mq

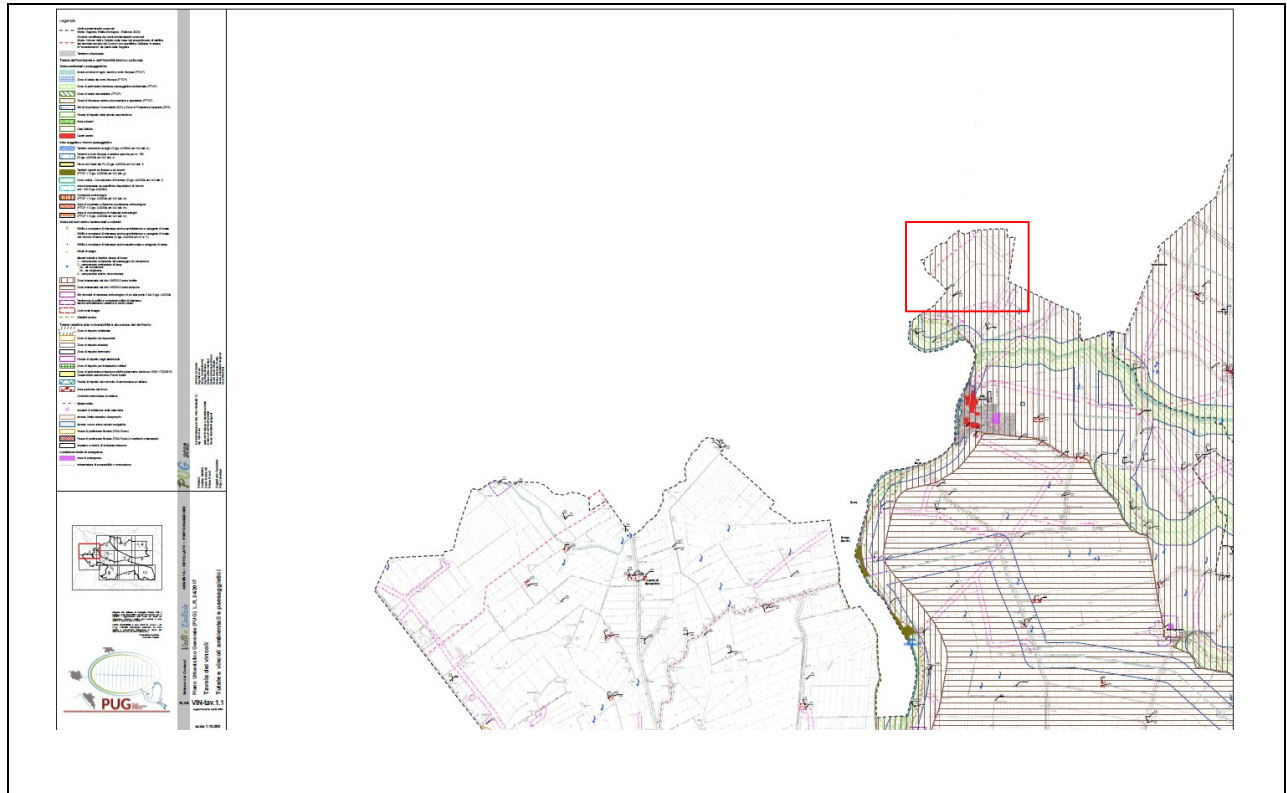
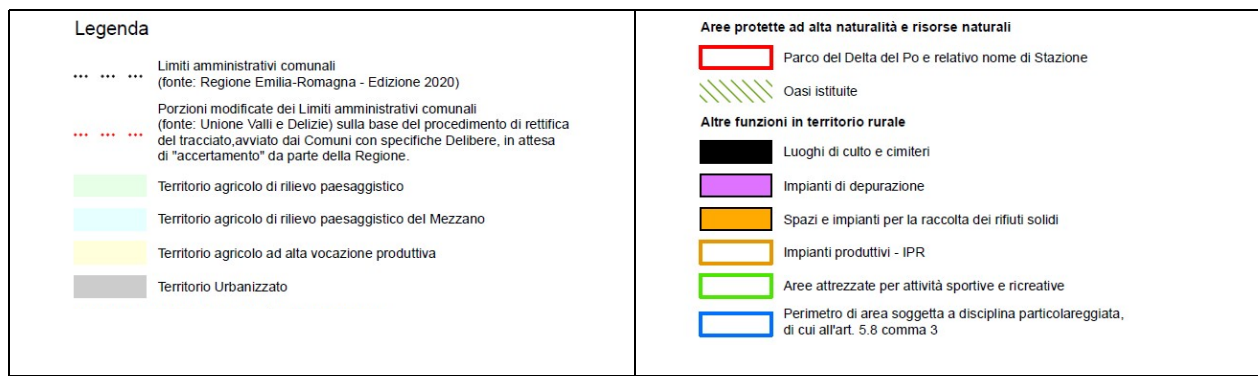
Superficie acc. Sa = 348,00 mq

Superficie all'aperto Sap = 10.082,82 mq

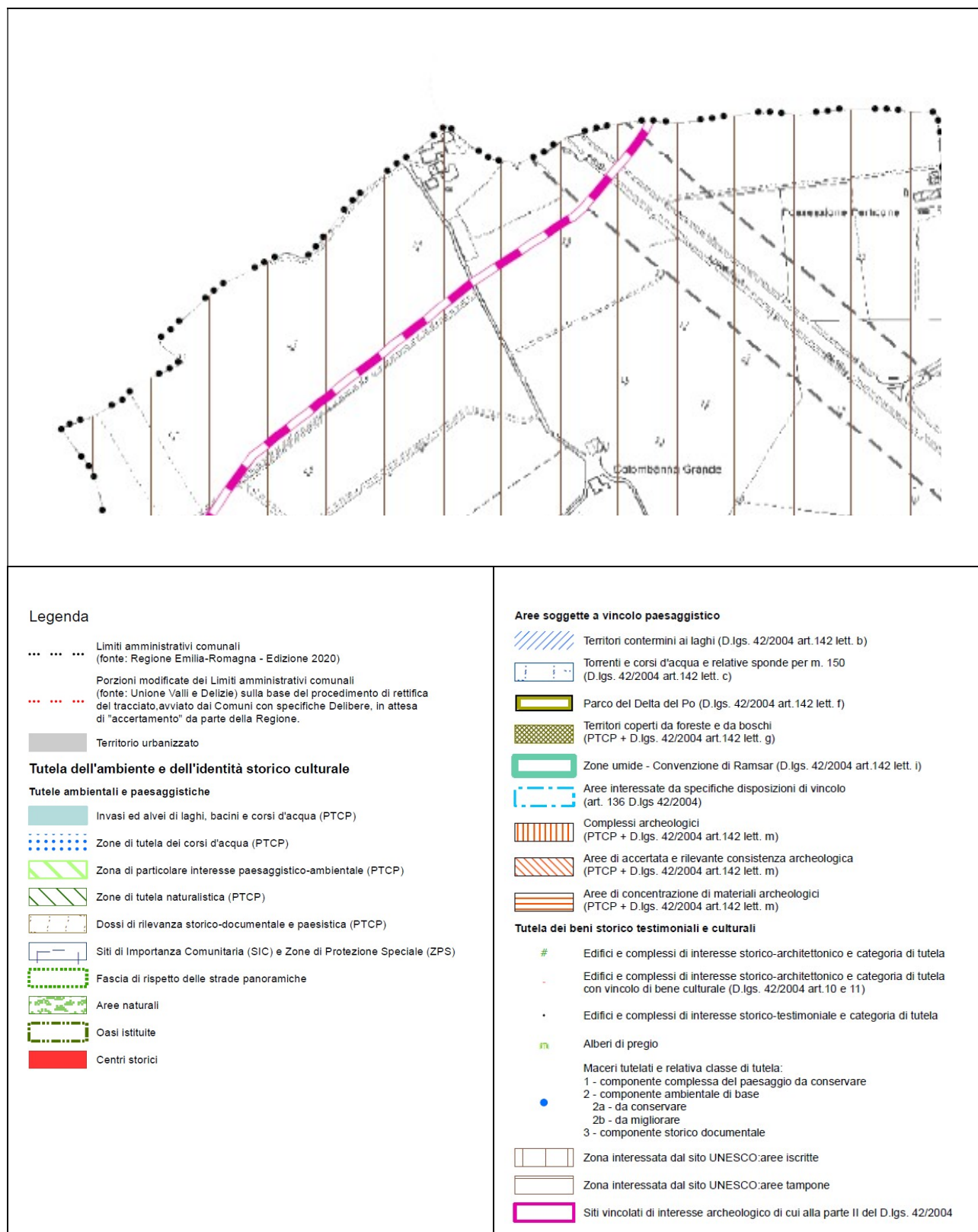


Comune di Argenta - Tav. 6.1 – Disciplina degli interventi diretti nel territorio rurale

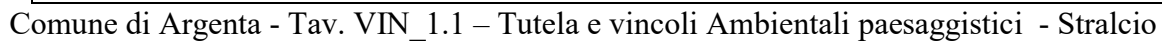
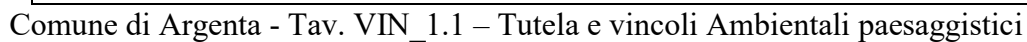




Comune di Argenta - Tav. VIN_1.1 – Tutela e vincoli Ambientali paesaggistici



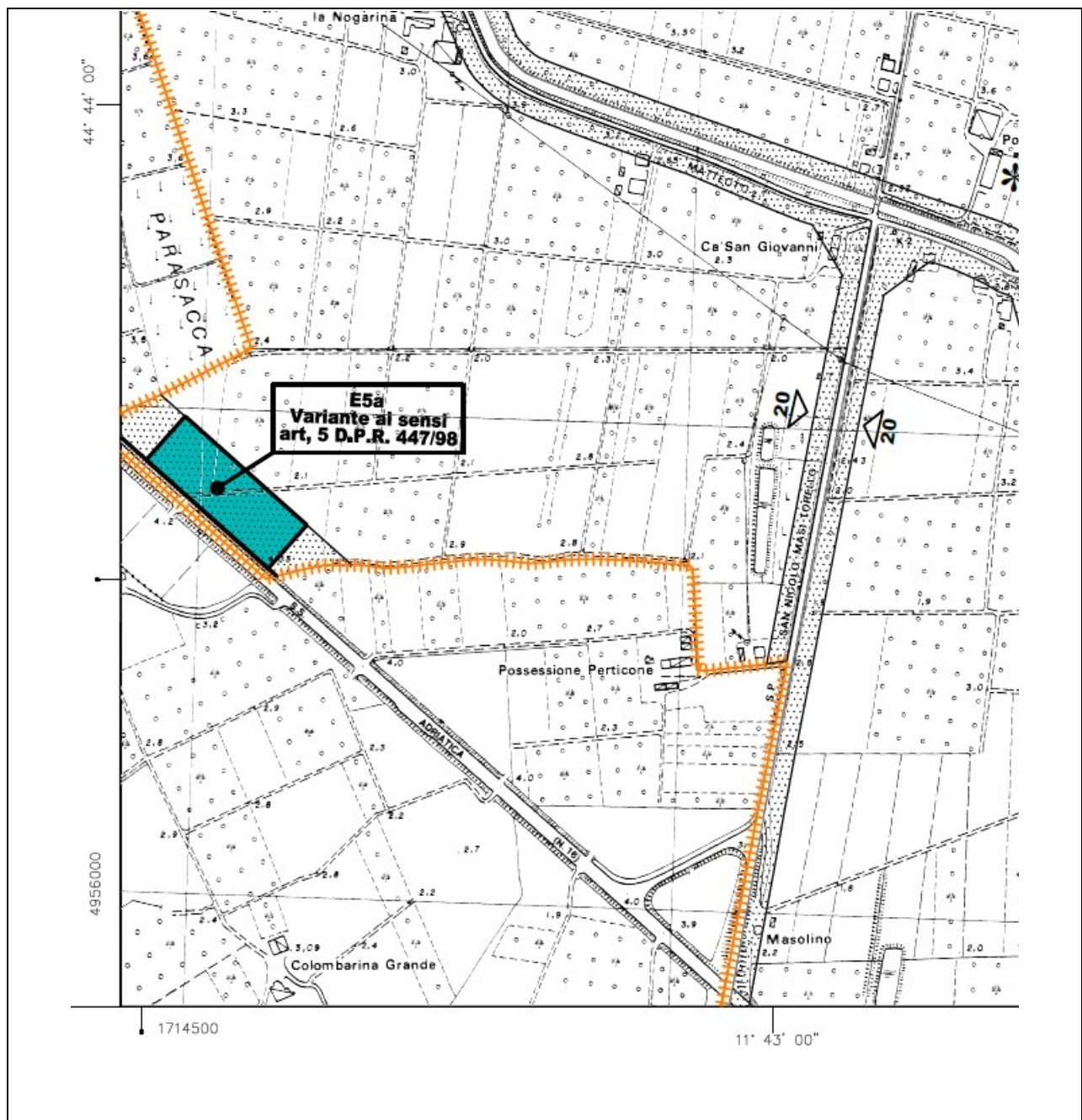
Comune di Argenta - Tav. VIN_1.1 – Tutela e vincoli Ambientali paesaggistici - Stralcio



LEGENDA

Classi di Uso del Suolo (Corine Land Cover)

1111 - Tessuto residenziale compatto e denso	1426 - Autodromi e spazi accessori
1112 - Tessuto residenziale rado	1430 - Cimiteri
1121 - Tessuto residenziale urbano	2121 - Seminativi semplici
1122 - Strutture residenziali isolate	2122 - Vivai
1211 - Insediamenti produttivi industriali e artigianali con spazi annessi	2123 - Colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica
1212 - Insediamenti agro-zootecnici con spazi annessi	2130 - Risaie
1213 - Insediamenti commerciali	2210 - Vigneti
1214 - Insediamenti di servizi pubblici e privati	2220 - Frutteti
1215 - Insediamenti ospedalieri	2241 - Pioppicoltura
1216 - Insediamenti di impianti tecnologici	2242 - Altre colture da legno
1221 - Autostrade e superstrade	2310 - Prati stabili
1222 - Reti stradali e spazi accessori	2420 - Sistemi colturali e particellari complessi
1223 - Aree verdi associate alla viabilità	2430 - Aree preval. occupate da colture agrarie con spazi naturali importanti
1224 - Reti ferroviarie e spazi accessori	3113 - Boschi a prevalenza di salici e pioppi
1227 - Reti ed aree per distribuzione, produzione e trasporto dell'energia	3114 - Boschi planiziani a prevalenza di farnie, frassini, ecc.
1228 - Impianti fotovoltaici	3116 - Boscaglie ruderali
1229 - Reti ed aree per la distribuzione idrica	3231 - Aree con vegetazione arbustiva e/o erbacea con alberi sparsi
1232 - Aree portuali e di diporto	3232 - Aree con rimboschimenti recenti
1311 - Aree estrattive attive	4110 - Zone umide interne
1322 - Discariche di rifiuti solidi urbani	4211 - Zone umide salmastre
1323 - Depositi di rottami a cielo aperto, cimiteri di autoveicoli	4212 - Valli salmastre
1331 - Cantieri, spazi in costruzione e scavi	4213 - Acquaculture
1332 - Suoli rimaneggiati e artefatti	5111 - Alvei di fiumi e torrenti con vegetazione scarsa
1411 - Parchi	5112 - Alvei di fiumi e torrenti con vegetazione abbondante
1412 - Ville	5113 - Argini
1413 - Aree incolte nell'urbano	5114 - Canali e idrovie
1422 - Aree sportive (calcio, atletica, tennis, sci)	5123 - Bacini artificiali
1424 - Campi da golf	
1425 - Ippodromi e spazi accessori	



Comune di Voghiera - Tav. 2.9 – prg variante versione aggiornata alla delibera C.C. n° 43 del 11.07.2007

Descrizione progetto aziendale e conclusioni:

Le intenzioni dell'imprenditore, visto il costante aumento di afflusso della clientela, sono quelle di poter offrire sempre una maggiore diversità di servizi, mantenendo standard elevati in termini di spazi e di funzioni. Da qui nasce l'esigenza di incrementare la dimensione delle vasche piscina e di dotarle di adeguati servizi igienici e spogliatoi. Il progetto privilegia molte attività all'aperto come i solarium, i campi da Padel, le piscine e una zona in sabbia dove poter svolgere sport da spiaggia. Negli anni la società ha dimostrato competenza nella gestione delle attività ricreative all'aria aperta accompagnandole con una sapiente cultura gastronomica che deriva dalla loro formazione agricola e agrituristica. Inoltre l'intervento sarà certamente rispettoso degli aspetti ambientali, con una particolare cura del verde e degli aspetti architettonici e paesaggistici, come evidenziano gli interventi precedentemente realizzati dall'imprenditore. L'attuale inquadramento normativo urbanistico non consente mediante intervento diretto l'ampliamento di cui l'imprenditore fa richiesta ed è pertanto necessario procedere con il presente procedimento amministrativo previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Di seguito si riportano le tabelle per il calcolo degli standard, da prevedere (esistenti o di progetto) e quelli da monetizzare.

Calcolo del fabbisogno di standard relativi alle proprietà

Società agricola Bonora e alla Ditta La Sapienza srl

PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3)

STATO DI FATTO						
USO	SUP. UTILE SU	SUP COMPL. SC	DESTINAZIONE	NORMA 1p.a./50 di SC	RICHIESTO mq	ESISTENTI
	mq	mq		mq	mq	mq
b2			pubblico esercizio	Utenti max 314/3 = 104 p.a. x 25	2600	
b4			piscina	Utenti 125/3= 41p.a. x 25	1025	
e4			agriturismo	Mq.934.03+110/50=21 p.a. x 25	525	
					4150	4784

N.B. Gli utenti delle piscine derivano dalla stima di un utente ogni 2 mq.

N.B. MASSIMA AFFLUENZA

In concomitanza di alcune serate nell'area destinata a pubblico esercizio in cui avranno luogo cene, matrimoni, cerimonie, riunioni, così come serate di intrattenimento musicali danzanti e non, si prevede un'affluenza massima di 314 persone e quindi considerando una media di tre persone per auto.

PROGETTO IN AMPLIAMENTO						
USO	SUP. UTILE SU	SUP COMPL. SC	DESTINAZIONE	NORMA 1p.a./50 di SC	RICHIESTO mq	PROGETTO
	mq	mq		mq	mq	mq
d5	120		pubblico esercizio	120/50 = 2.4 p.a. x 25	60	
padel				Utenti 16/3= 5 p.a. x 25	125	
d4a	350		piscina	Utenti 175/3= 58.3 p.a. x 25	1458	
					1643	

Totale mq parcheggi P3 necessari

$P3_{\text{necessari}} : 4150 + 1643 = 5.793,00 \text{ mq}$

Totale mq parcheggi P3 esistenti

$P3_{\text{esistenti}} : 4.784,00 \text{ mq}$

Totale nuove aree parcheggio

$$P3_{\text{necessari}} - P3_{\text{esistenti}} = 1.009,00 \text{ mq}$$

Pari a 41 posti auto comprensivi di spazi di manovra.

Sarà prevista nella zona verde e alberata, compresa tra l'attuale parcheggio parallelo alla statale e lo stagno, un'area di adeguate dimensioni a contenere gli stalli per i 41 posti auto necessari a compensare la richiesta di parcheggi P3. Non si prevede alcuna opera di trasformazione del terreno.

DOTAZIONI DA MONETIZZARE - P1+U

Considerato che si tratta di attività di pubblico esercizio (Uso b5) le quantità di dotazioni per parcheggio ed opere di urbanizzazioni di tipo primario stabilite dal RUE Unione sono le seguenti.

MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE DI PARCHEGGIO P1 E/O VERDE U (Art. II.6 del RUE)

A) PARTE INFORMATIVA

- COMUNE

argenta

- AMBITO POC/RUE

AVP

- SUPERFICIE DI PROGETTO (Sc)

USO **pubblico esercizio**

MQ. **855,65**

B) PARTE DI CALCOLO PER LE QUOTE

- CONTEGGIO DOTAZIONI SU AMPLIAMENTO

quota parcheggi P1 dovuti
sull'ampliamento

mq. / mq.	
20,00	100
totale quota P1 richiesta mq. = 171,13	

quota verde U dovuto
sull'ampliamento

mq. / mq.	
45,00	100
totale quota U richiesta mq. = 385,04	

Opere di urbanizzazione

PARCHEGGIO

Il parcheggio esistente è stato realizzato su terreno incolto mediante scotico di ca. 10 cm e formazione di massicciata stradale con sottofondo di sabbietta ecologica dello spessore reso di cm. 20 e con fondazione in misto granulometrico dello spessore reso di cm. 20.

Il perimetro e le aiole sono delimitate da Cordonata stradale prefabbricata 12.5x15x25cm, in opera su massetto di calcestruzzo. Sarà prevista nella zona verde e alberata, compresa tra l'attuale parcheggio parallelo alla statale e lo stagno artificiale, che si prevede di coprire parzialmente, un'area di adeguate dimensioni a contenere gli stalli per 38 ed un'altra area posta tra la zona ombreggio e lo stagno di adeguate dimensioni per ulteriori 62 p.a. necessari a compensare la richiesta di parcheggi pari a 250 come indicato dall'Unione Valli e Delizie. I complessivi 250 p.a. saranno asserviti mediante apposito atto ad entrambe le società (agricola Bonora e La Sapienza srl). Non si prevede alcuna opera di trasformazione del terreno a verde esistente mentre si prevede il parziale tombinamento dello stagno artificiale nella porzione sud / sud-ovest realizzando ulteriore area verde alberata. Per tale opera non sono previste ulteriori opere di urbanizzazione.

RECINZIONE INGRESSO

Su Fondazione in calcestruzzo armato è stata realizzata la recinzione con Muratura in mattoni di recupero a faccia vista a due teste intermezzata da pilastri 60x60 con altezza massima fuori terra di cm. 238.

La distanza minima dal ciglio stradale è di 18.48. Non si prevede di modificare la recinzione di accesso.

RECINZIONE ATTIVITA'

Tutta l'area è attualmente recintata con rete metallica plastificata e paletti in ferro zincato preverniciato dell'altezza di cm. 200 per buona parte affiancata da siepe. La nuova area in ampliamento sarà recintata in maniera analoga al fine di perimetrare l'area agricola da quella commerciale.

FOGNATURA

Acque bianche:

Le acque bianche derivanti dallo scolo dell'area destinata a parcheggio sono convogliate in un sistema di collettori che recapitano le portate ottenute nel canale di scolo consortile. Le acque meteoriche provenienti dalle aree edificate verranno raccolte mediante sistema fognario e successivamente recapitate nello scolo agricolo posto in direzione ovest rispetto al complesso immobiliare. Tale sistema fognario esistente verrà integrato ed adeguato ai nuovi flussi idrici. E' stata prevista una vasca di laminazione realizzando una area depressa lungo il confine sud sud ovest di circa 5000 mq, dove verranno piantumati alberature. (vd relazione invarianza e tavole fognature allegati).

Le condotte sono realizzate in PVC ed i pozzetti e le caditoie in CAV.

Acque nere:

Per quanto riguarda il trattamento dei reflui e lo smaltimento delle acque trattate si è proceduto al calcolo degli abitanti equivalenti di tutte le attività presenti sul sedime oggetto di intervento e che vengono recapitate a seguito del trattamento nel corpo idrico consortile denominato "Condotto Masolino" come già dichiarato nelle precedenti autorizzazioni.

Mentre tutti gli attuali reflui derivanti dai 126 ab.eq vengo convogliati e trattati in un impianto ad ossidazione totale esistente avente una capacità di 130 ab.eq, i reflui derivanti dalle nuove funzioni e nuovi fabbricati posso essere dimensionati in:

PISCINA= posti spogliatoio 66 (2 ab.eq ogni 3 atleti) quindi $66/3 \cdot 2 = 44$ ab.eq

PADEL = n. atleti 16 (2 ab.eq ogni 3 atleti) quindi $16/3 \cdot 2 = 11$ ab.eq

BAR = $72,80 \text{ mq} / 1.2 = 85 + 3 \text{ addetti} = 88 / 7 = 12$ ab.eq

Ne deriva che il calcolo complessivo del nuovo impianto di trattamento deve essere sufficiente a trattare i reflui derivanti da **67 ab.eq.**

Si è pertanto previsto un impianto ad ossidazione totale pari a **100 ab.eq.** I dettagli di detto impianto sono contenuti all'interno della documentazione allegata all'AUA.

ILLUMINAZIONE Vedi Relazione allegata

STAGNO

L'opera è stata realizzata come dalle prescrizioni contenute nella nota del 10/12/2004 della RER e con le caratteristiche tecniche e dimensionali previste dal progetto Autorizzato.

L'invaso è stato perfettamente impermeabilizzato con la stesura di telo in polietilene rinforzato adeguatamente saldato nelle giunture.

Il terreno proveniente dallo scavo è stato disteso nelle aree contermini. Nel corso degli anni la dimensione dello stagno è stata gradualmente ridotta fino alla dimensione attuale. Come anticipato nel paragrafo dei parcheggi si prevede il parziale tombinamento della porzione zona sud / sud-ovest del laghetto artificiale in al fine di realizzare parcheggi su manto erboso ed ulteriore area verde.

VERDE

Oltre alla conservazione di tutto il verde presente nelle zona già urbanizzata facente capo sia alla Sapienza srl che alla attività agrituristica adiacente di proprietà della Soc. Agricola Bonora s.s., il progetto prevede inoltre la piantumazione di nuove alberature a costituire una nuova area verde di circa 5000 mq lungo il confine SUD, SUD-OVEST.

Tale area avrà diverse funzioni ambientali, tra cui protezione acustica, vasca di laminazione per il il rispetto di invarianza idraulica nonché quello di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Maggiori dettagli a tal proposito possono trovarsi nelle relazioni allegati di invarianza, rispetto dell'impatto paesaggistico e VALSAT.

Per la Proprietà
Sig. Cristiano Bonora

Il tecnico
Ing. Michele Ciaccia



The stamp is a blue rectangular seal. It contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FERRARA' at the top, 'N. 1611 Albo' in the middle, and 'dott. Ing. Michele Ciaccia' at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.