



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI FERRARA
UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

La Sapienza s.r.l.
Via Bonetta, civ. 8
Località San Nicolò – Argenta (FE)

PROCEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO PUBBLICO ESERCIZIO
IN VARIANTE AL PUG AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017
COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8

- SINTESI NON TECNICA AL DOCUMENTO DI VALSAT -

Professionista incaricata

Dr.ssa Emma Biondani



Località

San Nicolò (FE) – Via Bonetta civ. 8

Data

29 ottobre 2025

Rif. 112/25-EB-Rev04

	Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisr.com – info@synthesisr.com	PROCEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO PUBBLICO ESERCIZIO IN VARIANTE AL PUG AI SENSI DELL’ART- 53 DELLA L.R. 24/2017 UNIONE VALLI E DELIZIE - COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 <i>Sintesi non Tecnica - VALSAT</i>	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/08/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--	--

INDICE

PREMESSA	2
1. CONTESTO E FINALITÀ DELL'INTERVENTO	2
2. DESCRIZIONE DEL SITO	2
3. PRINCIPALI IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE	2
4. BENEFICI ATTESI	3
5. CONCLUSIONI	3

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisr.com – info@synthesisr.com	PROCEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO PUBBLICO ESERCIZIO IN VARIANTE AL PUG AI SENSI DELL'ART- 53 DELLA L.R. 24/2017 UNIONE VALLI E DELIZIE - COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 <i>Sintesi non Tecnica - VALSAT</i>	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/08/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	--	--

PREMESSA

La presente Sintesi Non Tecnica riguarda la Valutazione Ambientale e della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) elaborata per il “Procedimento Unico, ai sensi dell’Art. 53 della LR 24/2017, per il progetto di ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale, loc. San Nicolò, in variante al PUG. Proponente ditta La Sapienza”. L'intervento proposto riguarda l’ampliamento dell’attività di pubblico esercizio, con l'obiettivo di convenire a rispondere alla domanda della clientela e a fornire maggiore varietà di servizi, migliorando l'attrattività dell'attività e garantendo uno sviluppo sostenibile dell'area.

1. CONTESTO E FINALITÀ DELL'INTERVENTO

La Sapienza S.r.l., promotrice del progetto, intende proseguire e ampliare l'attività in località San Nicolò, Comune di Argenta, in un'area contigua e attualmente destinata ad uso agricolo dalla pianificazione territoriale vigente.

L'intervento mira a migliorare l’attrattività dell’attività insediata, variegando la tipologia di intrattenimento e disponendo inoltre luoghi destinati al relax.

2. DESCRIZIONE DEL SITO

L'area di intervento si trova all’interno del territorio dell’Unione dei Comuni Valli e Delizie - Comune di Argenta, in una zona prevalentemente agricola e a bassa densità abitativa. Confina ad est/nord-est con la Strada Provinciale 16, mentre a sud e ad ovest è delimitata da campi coltivati. L'attività è pertanto circondata da aree agricole e dista più di 500 metri dai primi nuclei abitativi. Si precisa che nelle immediate vicinanze dell’attività è presente uno stagno.

3. PRINCIPALI IMPATTI E MISURE DI MITIGAZIONE

L'analisi della VALSAT ha considerato tutti i principali aspetti ambientali e territoriali, individuando possibili impatti e relative misure di mitigazione. Nello specifico:

1. Suolo e Sottosuolo:

- L'escavazione più profonda ed estesa interesserà la piscina, la cui profondità, a termine dell’opera è prevista di 1,30 m.
- Il materiale escavato sarà impiegato nel completamento dell’ampliamento.
- Attorno all’area è prevista la piantumazione di 5.001,13 m² di piante arboree per garantire un maggior controllo del disturbo acustico e favorire la colonizzazione di specie animali locali.

2. Acque Sotterranee e Superficiali:

- L’ampliamento non prevede interferenze con l’idrogeologia locale e la realizzazione di una piscina interrata non altererà la qualità e la quantità delle risorse idriche sotterranee.
- Saranno adottati sistemi di drenaggio e di gestione delle acque meteoriche conformi alle migliori pratiche, mediante l’istallazione di collettori e vasca di laminazione corrispondente alla zona alberata.

3. Aria e Rumore:

- Le attività di intrattenimento rappresentate da feste a tema e serate evento avverranno occasionalmente e vedranno un’adeguata gestione dell’impiantistica acustica al fine di non comportare disturbo all’ambiente.
- Non sono previsti impatti riguardanti la qualità dell’aria, in quanto eventuali variazioni dettate dalla maggior affluenza saranno compensate dalla piantumazione di specie arboree ed arbustive.

4. Flora, Fauna ed Ecosistemi:

- L'intervento è localizzato a distanza da aree protette e dai siti Natura 2000.

	Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisr.com – info@synthesisr.com	PROCEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO PUBBLICO ESERCIZIO IN VARIANTE AL PUG AI SENSI DELL'ART- 53 DELLA L.R. 24/2017 UNIONE VALLI E DELIZIE - COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 Sintesi non Tecnica - VALSAT	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/08/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--	--

- Durante i lavori saranno adottate cautele per evitare disturbi alla fauna selvatica, con l'installazione di barriere anti-disturbo e la limitazione delle attività nelle fasi più critiche per le specie locali.

- Durante la fase operativa si adotteranno pratiche sensibili all'ecosistema che riguarderanno una gestione consapevole delle sorgenti luminose e sonore.

5. Sicurezza Idraulica e Sismica:

- Il progetto rispetta le normative in materia di sicurezza idraulica, minimizzando i rischi di allagamento e garantendo un'adeguata gestione delle piogge.

- Analisi sismiche e geologiche sono da ricondursi alla Documentazione di progetto.

4. BENEFICI ATTESI

- Economici: supporto all'economia locale attraverso una maggiore attrattività turistica.
- Sociali: Maggiore disponibilità di svago, intrattenimento e relax, con attività ricreative e sociali che promuovono la collettività e l'interazione sociale.

5. CONCLUSIONI

La VALSAT ha evidenziato che l'intervento in progetto può essere realizzato in modo sicuro e sostenibile, garantendo un bilanciamento tra sviluppo economico e tutela ambientale. Le misure di mitigazione previste assicurano la minimizzazione degli impatti negativi e il rispetto delle normative vigenti.