



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

- DOCUMENTO DI VALSAT -

- INTEGRAZIONI -

Professionista incaricata

Dr.ssa Emma Biondani

Località

San Nicolò (FE) – Via Bonetta civ. 8

Data

29 ottobre 2025

Rif. 112/25-EB-Rev04



INDICE

PREMESSA	4
1. INTEGRAZIONI RICHIESTE	5
2. CONTENUTI DELLA VALSAT	10
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	11
3.1. Ubicazione del sito	11
3.2. Caratteristiche del sito	14
3.3. Inquadramento geologico e geomorfologico dell'area	14
3.3.1. QUADRO GEOGRAFICO E GEOMORFOLOGICO	14
3.3.2. SCHEMA GEOLOGICO E STRUTTURALE	22
3.4. Acque sotterranee e superficiali	26
3.5. Subsidenza	34
4. INTERVENTO PROPOSTO	35
5. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA	36
5.1. Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)	36
5.2. Piano di Tutela delle Acque	40
5.3. PRRB - Piano Rifiuti e Bonifiche 2022 - 2027	42
5.4. PRIT2025	42
5.5. PAIR2030	46
5.6. Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Autorità di Bacino del Fiume Po	47
5.7. Direttiva Alluvioni Regione Emilia-Romagna (P.G.R.A.)	48
5.8. Piano di Gestione del Distretto del Po (PdG Po)	52
5.9. Piano Territoriale per il Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)	52
5.10. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) – Unione Valli e Delizie	55
5.10.1 STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA) DELL'UNIONE VALLI E DELIZIE	62
5.10.2 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	62
5.10.3 REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)	65
5.11. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) di Ferrara	67
5.12. Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – Comune di Voghiera	71
5.13. Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (PTRQA)	72
5.14. POIC2016	75
5.15. Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza RadioTelevisiva (PLERT)	77
6. VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E PRESCRIZIONI	80
6.1. Vincolo Idrogeologico	80
6.2. Vincolo Paesaggistico	81
6.3. Vincolo Archeologico	82
6.4. Vincolo Architettonico	83
7. VERIFICHE DI COERENZA	83
7.1. Verifica di coerenza con il P.T.A.	83
7.2. Verifica di coerenza con il P.R.R.B.	84
7.3. Verifica di coerenza con il P.R.I.T. 2025	85
7.4. Verifica di coerenza con il P.A.I.R. 2030	85

7.5. Verifica di coerenza con il Piano di Gestione del Distretto del Po	86
7.6. Verifica di coerenza con il P.T.C.P.	86
7.7. Verifica di coerenza con R.E. – P.U.G. - S.Q.U.E.A. – P.S.C.	88
7.7.1. R.E. UNIONE VALLI E DELIZIE	88
7.7.2. P.U.G. E S.Q.U.E.A. DELL'UNIONE VALLI E DELIZIE	88
7.7.3. P.U.G. COMUNE DI FERRARA	89
7.7.4. P.S.C. COMUNE DI VOGHIERA	89
7.8. Verifica di coerenza con il P.T.R.Q.A.	89
7.9. Verifica di coerenza con il P.O.I.C.	90
7.10. Verifica di coerenza con il P.L.E.R.T.	90
8. VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E ALLE PRESCRIZIONI	90
9. COMPONENTI AMBIENTALI	92
9.1. Componente suolo e sottosuolo	92
9.2. Componente paesaggio	92
9.3. Componente aria	92
9.4. Componente rumore	93
9.5. Componente acque superficiali e sotterranee	95
9.6. Flora, fauna ed ecosistemi	95
10. POSSIBILI INTERFERENZE TRA INTERVENTO E TERRITORIO – MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE	97
10.1. Impatto su suolo e sottosuolo e misure di mitigazione	97
10.2. Impatto sul paesaggio e misure di mitigazione	98
10.3. Impatto sull'aria e misure di mitigazione	99
10.4. Impatto sul rumore e misure di mitigazione	100
10.5. Impatto sulle acque e misure di mitigazione	101
10.6. Impatto su vegetazione e fauna e misure di mitigazione	102
10.7. Impatti dell'Inquinamento luminoso	103
10.8. Sicurezza idraulica	105
10.9. Fabbisogni	106
10.10. Carico sulle reti	108
10.11. Viabilità	108
10.12. Tabella di valutazione sintetica degli impatti ambientali	109
11. ALTERNATIVE POSSIBILI	111
11.1. Aree interne al territorio urbanizzato	111
11.2. Aree dismesse o rigenerabili nel contesto territoriale	112
11.3. Alternative interne al lotto	112
11.4. Analisi di coerenza con il PUG e i vincoli territoriali	113
11.5. Motivazione della scelta localizzativa	113
11.6. Conclusioni delle alternative possibili	114
12. CRONOPROGRAMMA	114
13. CONCLUSIONI	114
SITOGRAFIA	116

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesissrl.com – info@synthesissrl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

Documentazione allegata:

- Allegato 1. 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**
- Allegato 2. 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 decisoria in forma semplificata in modalità asincrona - Richiesta integrazioni e sospensione dei termini.** Unione dei Comuni Valli e Delizie – Settore Programmazione Territoriale
- Allegato 3. Comune di Argenta – Procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 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. **Conferenza di Servizi decisoria art. 14-ter L. 241/90. Richiesta di integrazioni e chiarimenti.** Provincia di Ferrara – Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità – Protocollo 29463 del 31/07/2025

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisrli.com – info@synthesisrli.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

PREMESSA

Su incarico della Ditta **La Sapienza s.r.l.**, con sede legale in Comune di Argenta, via Bonetta civ. 8, le Scriventi predispongono il presente Documento di Valsat, a seguito della richiesta di integrazioni avvenuta durante la Conferenza di Servizi istruttoria in modalità sincrona tenutasi in data 08 aprile 2025 e avente protocollo U.0012151.10-04-2025 dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie – Settore Programmazione Territoriale, per il 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.

Il presente documento è stato aggiornato a seguito della richiesta di integrazioni e chiarimenti da parte della Provincia di Ferrara – Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità – Protocollo 29463 del 31/07/2025 per la Conferenza di Servizi decisoria art. 14-ter L. 241/90.

L'attività principale attualmente svolta dalla committenza riguarda il pubblico esercizio con ristorazione, con l'accoglienza di eventi e feste a tema.

Nello specifico, l'ampliamento è previsto effettuarsi su area limitrofa alla proprietà.

Con il D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" è stata recepita a livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE "Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale" (detta Direttiva VAS). Successivamente, con il D.Lgs. n. 4 del 2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto 3 aprile 2006, n. 152, recante Norme in materia ambientale" sono state introdotte innovazioni e modifiche alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/06. In particolare, è stato introdotto il principio dello "sviluppo sostenibile" e sono state apportate forti modifiche alle norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS).

La Regione Emilia-Romagna ha anticipato, per i piani urbanistici territoriali e settoriali con effetti territoriali, la direttiva europea sulla VAS con la legge regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio", introducendo la "valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale" (VAL.S.A.T.) come elemento costitutivo del piano approvato (art. 5).

In seguito, la Regione Emilia-Romagna ha recepito la normativa nazionale in materia di valutazione ambientale (D.Lgs. 152/2006), mediante la legge regionale n. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio".

La normativa regionale n. 20/2000 è stata sostituita dalla legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

Per i piani e programmi che non rientrano nell'ambito di applicazione della L.R. 24/2017, si applica la normativa nazionale (D.Lgs. 152/2006).

Nella VAL.S.A.T. devono essere evidenziati i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee ad impedirli. Inoltre, vengono ampliati i settori coinvolti nelle valutazioni non limitandosi solo a quelli di natura ambientale, ma anche coinvolgendo la sfera socioeconomica, l'identità e riconoscibilità territoriale.

La presente Valsat è elaborata al fine di integrare il progetto di ampliamento della ditta La Sapienza s.r.l.

Nello specifico, l'intervento di ampliamento riguarda un'area di circa 11.165,57 m² aggiuntivi all'insediamento residente di 3'500 m². L'ampliamento prevede la realizzazione di:

- una piscina e relativi spazi destinati ad ombreggiamento e relax;

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesissrl.com – info@synthesissrl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

- quattro campi da padel regolamentari;
- un fabbricato da destinare a bar e spogliatoi;
- alcuni fabbricati utili a servi e locali tecnici.

Inoltre, è prevista la realizzazione di un'area verde compensativa, per una superficie complessiva di circa 5.001,13 m², di cui 3.787,20 m² esterni all'area di intervento e 1.213,93 m² interni all'area.

Tutte le valutazioni effettuate e riportate, fanno riferimento esclusivamente alla progettazione e alle opere previste, così come riportato nel progetto a firma di Dott. Ing. Michele Ciaccia e nelle relative relazioni tecniche.

Il presente documento si propone di individuare la sostenibilità della proposta anche in relazione alle scelte strategiche di assetto del territorio ed alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato.

1. INTEGRAZIONI RICHIESTE

Come si evince dal verbale della Conferenza di Servizi istruttoria in modalità sincrona tenutasi in data 08 aprile 2025 e avente protocollo U.0012151.10-04-2025 dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie – Settore Programmazione Territoriale le richieste di integrazioni in merito alla VALSAT sono state avanzate da:

- Unione Valli e Delizie – Servizio Urbanistica
- ARPAE – Servizio Sistemi Ambientali
- Provincia di Ferrara - Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità - Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Si riportano di seguito i punti delle Richieste di Integrazioni e Chiarimenti avanzate con relative risposte di sintesi dello studio e richiami ai capitoli del presente documento.

- UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE – SERVIZIO URBANISTICA

1. In merito alla VALSAT

- ***Nei contenuti si fa un sintetico excursus urbanistico, mentre è necessario approfondire la conformità con i dettami del piano urbanistico PUG, del PTCP provinciale e del sistema vincolistico***
- ***Le varie matrici vengono declinate come descrizione del progetto, mentre devono essere oggetto di verifica di sostenibilità ambientale/paesaggistica***
- ***E' necessario integrare l'elaborato con la verifica di coerenza con obbiettivi/politiche del PUG e quella di valutazione degli impatti ambientali, con utilizzo della tabella riportante i colori sulla base del rischio***
- ***Nel frontespizio la Valsat viene erroneamente definita Rapporto Ambientale e inoltre si richiama una istanza AU DPR 160/2010 anziché la presente istanza di Procedimento Unico art. 53 LR 24/2017***
- ***La Sintesi non Tecnica è un paragrafo alla fine della Valsat, mentre deve costituire un elaborato autonomo che illustri ai cittadini la proposta e i suoi impatti ambientali in termini non tecnici***
- ***Verificare il punto a3) dove si cita un precedente Art.53 del 2021.***

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisrsl.com – info@synthesisrsl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

In riferimento alle osservazioni trasmesse in merito alla prima versione della VALSAT, si comunica che tutte le richieste sono state recepite e hanno portato a una revisione strutturale e contenutistica del presente elaborato. In particolare:

- È stato approfondito il quadro urbanistico, con verifica della coerenza dell'intervento con il Piano Urbanistico Generale (PUG), il PTCP provinciale e il sistema vincolistico vigente, come dettagliato nei paragrafi aggiornati relativi al contesto pianificatorio e normativo.
- Le matrici ambientali sono state riformulate con un'impostazione orientata alla valutazione di sostenibilità ambientale e paesaggistica, superando la precedente funzione meramente descrittiva.
- È stata introdotta la tabella di valutazione sintetica degli impatti ambientali, con utilizzo della codifica cromatica basata sul livello di rischio, e sono stati approfonditi i profili di coerenza con gli obiettivi del PUG, come richiesto.
- Il frontespizio è stato aggiornato per correggere l'erronea dicitura "Rapporto Ambientale" e per indicare correttamente il riferimento al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, in luogo della precedente istanza ai sensi del DPR 160/2010.
- La Sintesi non tecnica è stata estratta come elaborato autonomo, in forma chiara e accessibile, al fine di informare correttamente i cittadini sui contenuti progettuali e sugli impatti ambientali attesi.

Tutti i contenuti sono stati articolati nei relativi paragrafi del presente documento, al fine di garantire un approccio completo e conforme alle indicazioni procedurali e normative vigenti.

- ARPAE – SERVIZIO SISTEMI AMBIENTALI

“...

anche se, come indicato nella Valsat, si è dichiarato che il progetto non comporterà un aggravio alle condizioni di traffico, considerato l'incremento previsto in termini di utenza, si chiede di fornire una valutazione previsionale del traffico indotto (veicoli/giorno e veicoli/anno) a confronto con quello attuale, al fine di valutare eventuali impatti, sia in termini di qualità dell'aria che di incremento del rumore.”

In riferimento alla richiesta di integrazione, si precisa che l'intervento non comporterà un aggravio significativo delle condizioni di traffico. Nel presente documento è stata predisposta una valutazione previsionale del traffico veicolare indotto, tenendo conto dell'incremento stimato dell'utenza connesso all'ampliamento in progetto.

La stima è stata elaborata in termini di flussi medi di veicoli, distinguendo tra la situazione attuale e quella post-intervento, e si basa:

- sulla tipologia delle attività svolte,
- sulla frequenza media stagionale rilevata dall'esperienza gestionale,
- sull'incremento di superficie e capacità ricettiva previsto dal progetto.

I risultati sono riportati nei paragrafi aggiornati della presente VALSAT evidenziando che:

- l'incremento previsto dei veicoli/giorno nelle giornate di massima affluenza è contenuto e compatibile con la viabilità locale,
- non si prevede un impatto significativo in termini di qualità dell'aria e inquinamento acustico, anche in considerazione della distanza dell'area dall'abitato e della distribuzione temporale non continua dei picchi di traffico.

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesissrl.com – info@synthesissrl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

- PROVINCIA DI FERRARA - SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ - SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA - PROTOCOLLO 13616 DEL 09/04/2025

“ ...

In materia di Valutazione ambientale, si rileva che il Rapporto Ambientale non risulta adeguato ai contenuti previsti dall'Allegato VI al D.Lgs 152/2006, pertanto non idoneo a rappresentare compiutamente gli impatti generati dal progetto e le conseguenti misure mitigative: per consentire l'espressione di questa Provincia al riguardo, si rende necessario adeguare ed integrare il documento denominato “Rapporto Ambientale” come di seguito specificato.

Verifica di coerenza esterna

L'intervento dovrà necessariamente confrontarsi con il quadro programmatico vigente, in riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale (partic. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP) e di pianificazione urbanistica. Per questi ultimi si dovrà fare riferimento non solo al territorio ove sono previsti gli interventi (Comune di Argenta) ma anche ai territori limitrofi ove l'intervento potrebbe indurre effetti ed impatti (Comuni di Ferrara e Voghiera). Nello specifico:

2. La coerenza con la pianificazione urbanistica vigente nell'Unione Valli e Delizie (Piano Urbanistico Generale – PUG) sia integrata a partire da quanto contenuto nella Relazione conformità urbanistica (punto 1), anche confrontandosi con le diverse parti del piano (partic. La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale - SQUEA);

3. Sia svolta la verifica di coerenza esterna anche con gli strumenti urbanistici dei Comuni di Voghiera e Ferrara, a partire da quanto contenuto nelle Relazioni di conformità urbanistica (punto 1), per gli effetti e gli impatti connessi al progetto riguardanti i rispettivi territori comunali;

4. È necessario sviluppare la coerenza con la pianificazione territoriale vigente mediante un inquadramento, anche grafico, del progetto rispetto ai contenuti del PTCP con il quale confrontarsi [...];

5. Sia fornito un chiarimento relativo all'attività attualmente insediata, qualificata come “commerciale”: qualora si trattasse di un'attività commerciale, si chiede una verifica di coerenza con il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali - POIC ed i relativi criteri di sostenibilità.

Le verifiche di coerenza vengono esaustivamente espresse nei Capitoli relativi alla verifica vincolistica e di conformità a limiti e prescrizioni.

Consumo di suolo

...omississ...

6. In virtù dell'entità dell'ampliamento, che comporta un significativo consumo di suolo, si rende necessaria la dimostrazione dell'assenza di alternative, ovvero soluzioni progettuali alternative per limitare il consumo di suolo;

La richiesta dell'ampliamento su terreno agricolo si presenta necessaria, in quanto le strutture previste non sono realizzabili all'interno dei limiti di attuale gestione della ditta La Sapienza s.r.l.

7. Ai fini di una più puntuale definizione degli impatti generati relativi al consumo di suolo e all'impermeabilizzazione, si chiede un approfondimento, anche grafico, inerente alle superfici soggette ad

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesissrl.com – info@synthesissrl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

impermeabilizzazione, con riferimento ai singoli manufatti (piscina, aree verdi, percorsi ecc.) nonché l'indicazione del livello di permeabilità delle diverse aree (es. pavimentazioni drenanti, ecc).

Inoltre, si chiede di esplicitare chiaramente:

- ***superficie dell'area d'intervento;***
- ***superficie dell'area dell'insediamento esistente;***
- ***percentuale di ampliamento rispetto all'esistente.***

L'area interessata dall'intervento ha una superficie complessiva pari a 11.165,57 m², che si aggiunge ai 3.500 m² già di proprietà della committenza e destinati ad attività a uso pubblico. L'intervento proposto comporta pertanto un ampliamento pari al 314% circa rispetto all'insediamento esistente.

Dei nuovi 11.165,57 m², 7.502,48 m² saranno destinati alla realizzazione di aree verdi permeabili non pavimentate e non coperte, con funzione paesaggistica e ricreativa. Le restanti superfici saranno occupate da manufatti e aree funzionali all'attività, comprensive di piscina, percorsi pedonali, viabilità interna, parcheggi e ulteriori spazi destinati a servizi e accoglienza.

Nel dettaglio, la definizione delle superfici secondo il livello di permeabilità viene riportata di seguito, sulla base delle indicazioni progettuali fornite:

- Superfici impermeabili: comprendono edifici e piscina con pavimentazione non drenante – superficie complessiva pari a 3.663,09 m²;
- Superfici permeabili: aree a verde non pavimentate - – superficie corrispondente a superficie all'aperto di progetto pari a 7.502,48 m²

Il progetto nel suo complesso è stato sviluppato per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, prevedendo ove possibile l'impiego di materiali drenanti e soluzioni ecocompatibili, così da minimizzare l'impatto idrologico e favorire il mantenimento dell'equilibrio ecologico dell'area.

Per quanto riguarda le rappresentazioni grafiche, si rimanda agli elaborati a firma del Progettista.

Integrazione economico-produttiva e funzionale

...omississ...

8. argomentare l'effettiva integrazione economico-produttiva e funzionale con l'insediamento/attività esistente, nonché sulle tempistiche per la celere realizzazione delle opere.

L'ampliamento comporterà maggiore attrattività locale e territoriale e garantirà un maggior soddisfacimento della clientela.

La realizzazione dell'opera richiede tempi tecnici e burocratici che vengono esposti al termine dell'Elaborato nel Capitolo "Cronoprogramma".

Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni

Il Rapporto Ambientale dovrà contenere

9. un apposito capitolo denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni" nel quale sia presente un inquadramento rispetto al sistema vincolistico nel quale emerga che le previsioni di progetto siano conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato (art. 37, co. 4, della LR 24/2017).

A tale scopo si è predisposto il Capitolo richiesto.

Approfondimenti legati agli impatti generati dal progetto

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesissrl.com – info@synthesissrl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

...omississ...

10. predisporre uno studio del traffico che rappresenti, anche numericamente, la situazione attuale e quella a seguito dell'intervento di ampliamento, oltre ad approfondire a livello progettuale l'organizzazione dell'accesso all'area dalla SS16;

11. aggiornare le valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale e sopra richiamate (paragrafo f11) a seguito del suddetto studio.

Si rimanda alla relazione tecnica "Valutazione Previsionale del Traffico indotto e degli Impatti su qualità dell'Aria e Rumore redatta a firma dell'Ing. Michele Ciaccia.

Le valutazioni a seguito dello studio sopra citato sono presenti nel Documento di Valsat.

Relativamente all'inquinamento luminoso

12. sia dato conto delle misure progettuali tese a garantire il rispetto delle norme in materia di inquinamento luminoso.

L'intervento proposto rispetta le disposizioni normative vigenti in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso, con particolare riferimento alla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 19/2003 ("Norme in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche") e al relativo Regolamento attuativo n. 21/2017, che definisce i criteri tecnici per l'illuminazione di aree esterne.

Il progetto è stato impostato in modo da garantire il contenimento della dispersione verso l'alto del flusso luminoso, limitando l'illuminazione ai soli spazi funzionali all'attività (percorsi, aree comuni, parcheggi), mediante l'uso di corpi illuminanti a schermatura totale, tecnologie LED a basso consumo, e sensori temporizzati o crepuscolari ove applicabile.

Tali scelte progettuali assicurano la compatibilità con i principi di tutela dell'ambiente notturno, di risparmio energetico e di riduzione dell'impatto paesaggistico.

Per approfondimenti si rimanda attinente.

Misure mitigative

In relazione agli impatti dell'intervento, per i quali sono stati richiesti gli approfondimenti di cui sopra, si dovranno

13. prevedere idonee misure mitigative a partire dal consumo di suolo e dalle già note criticità dell'accessibilità viaria. Le misure mitigative proposte dovranno confrontarsi con le disposizioni degli strumenti urbanistici del territorio interessato.

Le misure mitigative che si intende adottare vengono espone nel presente documento assieme alla rappresentazione di conformità del progetto ai vincoli e alle prescrizioni di riferimento.

Come si evince dal verbale della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona – Richiesta integrazione e sospensione dei termini avente protocollo U.0031035.05-08-2025 dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie – Settore Programmazione Territoriale le richieste di integrazioni in

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisrsl.com – info@synthesisrsl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

merito alla VALSAT sono state avanzate dalla Provincia di Ferrara - Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità - Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica.

Nello specifico è riportato quanto di seguito: ***“Nello specifico, rispetto ai contenuti della ns. nota allegata, si evidenzia che non è stato dato riscontro in maniera completa e esaustiva alle richieste di cui ai punti n. 6, 10, 11, 13.”***

Documentazione allegata:

- Allegato 1. Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente all'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** Unione dei Comuni Valli e Delizie – Settore Programmazione Territoriale

- Allegato 2. 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 decisoria in forma semplificata in modalità asincrona - Richiesta integrazioni e sospensione dei termini.** Unione dei Comuni Valli e Delizie – Settore Programmazione Territoriale

- Allegato 3. Comune di Argenta – Procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 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. **Conferenza di Servizi decisoria art. 14-ter L. 241/90. Richiesta di integrazioni e chiarimenti.** Provincia di Ferrara – Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità – Protocollo 29463 del 31/07/2025

2. CONTENUTI DELLA VALSAT

Come riportato sulla pagina “Valutazioni ambientali ValSAT e VAS” di Arpae, la ValSAT viene effettuata per tutti i piani e programmi di competenza della Regione, della Città metropolitana di Bologna, dei soggetti d'area vasta (ovvero delle Province di cui all'articolo 42, comma 2 della L.R. 24/2017), dei Comuni e delle loro Unioni, nonché per le loro modifiche.

La ValSAT è un procedimento che accompagna l'elaborazione del Piano/Programma, divenendone quindi parte integrante e complementare al fine di:

- contribuire al perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale;
- individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che le azioni previste nel Piano/Programma potrebbero avere sull'ambiente, sulla salute umana, sul patrimonio culturale e paesaggistico;
- considerare e valutare le ragionevoli alternative che possono adottarsi in virtù degli obiettivi di sostenibilità ambientale, dell'ambito territoriale del Piano/Programma e dei possibili impatti;
- assicurare il monitoraggio del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e il controllo degli impatti.

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisrli.com – info@synthesisrli.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto dell'intervento si colloca nel territorio comunale di Argenta, in località San Nicolò, con accesso da via Bonetta n. 8.

Il nuovo lotto di espansione, oggetto del presente progetto, è ubicato in adiacenza all'attuale insediamento agriturismo ed è delimitato:

- a nord e nord-est dalla Strada Statale 16 "Adriatica";
- a sud e ad ovest da aree agricole coltivate.

Il contesto territoriale risulta pertanto connotato da una marcata vocazione agricola, coerente con l'uso del suolo esistente. Il lotto interessato dall'ampliamento è attualmente destinato a seminativo, inserendosi in un paesaggio rurale di pianura caratterizzato da colture estensive e assenza di urbanizzazione significativa nei pressi immediati.

3.1. Ubicazione del sito

L'area di studio è posta lungo la Strada Statale SS16, a circa 14 km a SE dal Centro Storico di Ferrara e a circa 8,4 km dal centro di Portomaggiore.

Per quanto riguarda l'inquadramento catastale, l'area oggetto di intervento ricade nel Foglio catastale n. 1 del Comune di Argenta.

In particolare:

- la porzione esistente dell'attività agriturismo è individuata alla particella 1011;
- l'ampliamento progettuale interesserà le particelle n. 12, 1006, 1014, 1023 e 1025, anch'esse iscritte al Catasto Terreni.

Le particelle destinate all'espansione risultano attualmente di proprietà della Società Agricola Bonora s.s.

Coordinate WGS84: Latitudine 44,727880°; Longitudine 11,707363°

Supporti cartografici e grafici:

- Immagine 3.1-1. Foto da satellite – Google Earth
- Figura 3.1-2. Consultazione Database Topografico - Carta Tecnica Regionale multiscala
- Figura 3.1-3. Consultazione Database Topografico - Carta Tecnica Regionale multiscala
- Figura 3.1-4. Estratto mappa catastale – scala grafica



Immagine 3.1-1
Foto da satellite – Google Earth

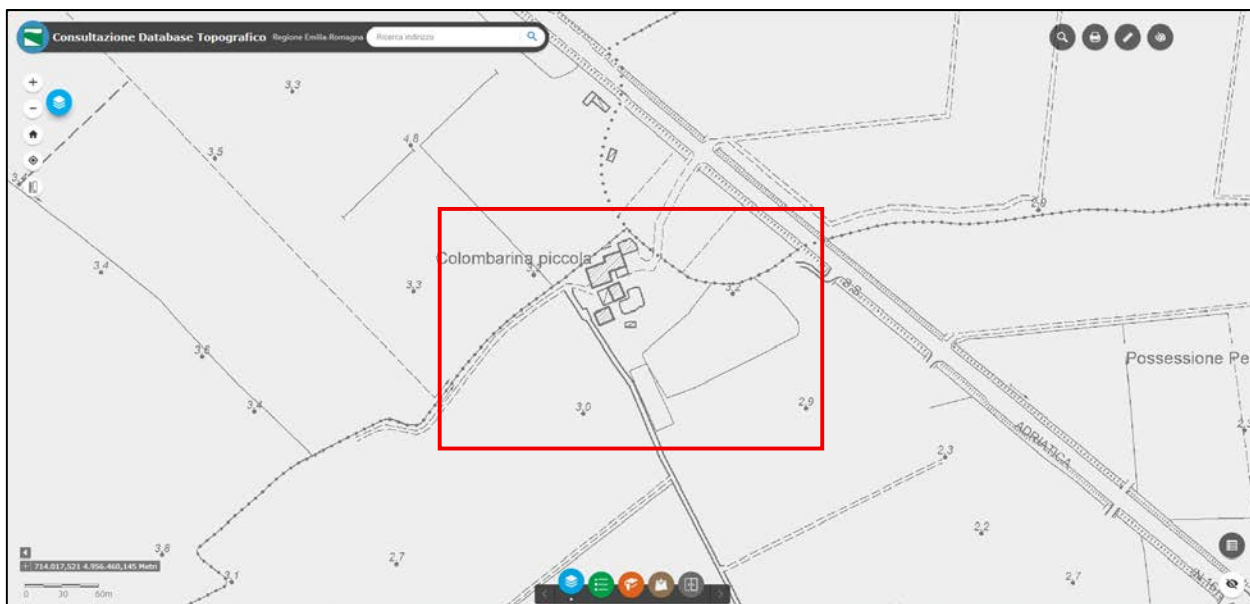


Figura 3.1-2
Consultaione Database Topografico - Carta Tecnica Regionale multiscala
Ubicazione dell'area oggetto di studio (cartografia non aggiornata)

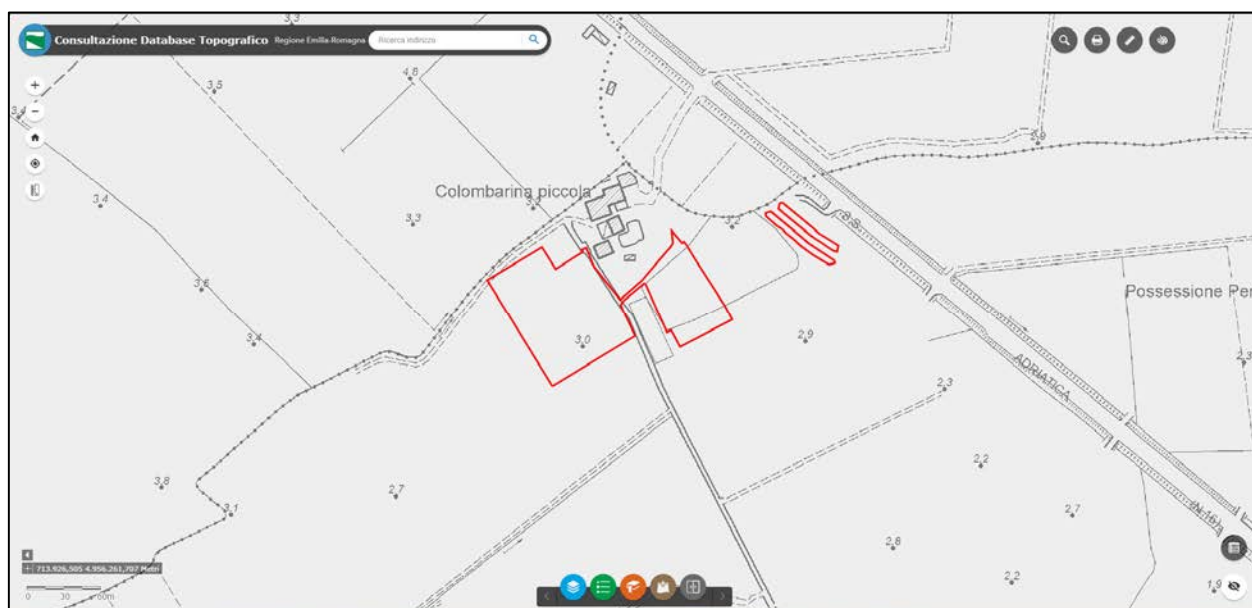


Figura 3.1-3
Consultazione Database Topografico - Carta Tecnica Regionale multiscala
Dettaglio ubicazione dell'area in esame (cartografia non aggiornata)



Figura 3.1-4
Estratto mappa catastale – scala grafica
Comune di Argenta - Foglio 1, Mappali 12, 1006, 1014, 1023 e 1025.

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisrli.com – info@synthesisrli.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

3.2. Caratteristiche del sito

L'area di intervento è situata in un contesto rurale, in adiacenza alla Strada Statale SS16 "Adriatica", asse viario primario che collega la città di Ferrara al Comune di Argenta e alle aree costiere del ravennate.

Il sito si inserisce in un territorio caratterizzato da una marcata vocazione agricola: è infatti completamente circondato da campi coltivati, in direzione nord, sud, est e ovest. Sul margine nord-est, oltre la SS16, è presente un'area a destinazione funzionale stradale, ove si colloca una stazione di servizio carburanti.

La presenza della SS16 garantisce facilità di accesso all'area, assicurando buoni collegamenti sia verso i centri urbani che verso la viabilità di rango superiore.

La posizione isolata rispetto a nuclei abitati e insediamenti industriali rende il sito compatibile con l'ampliamento in progetto, in quanto non determina impatti significativi sul tessuto residenziale o produttivo esistente. La disponibilità di ampie superfici non urbanizzate contribuisce inoltre a contenere la pressione sul territorio, facilitando una progettazione integrata e sostenibile.

3.3. Inquadramento geologico e geomorfologico dell'area

3.3.1. QUADRO GEOGRAFICO E GEOMORFOLOGICO

L'assetto geografico del Comune di Argenta, all'interno del quale ricade l'area di studio, viene illustrato nel Piano urbanistico Generale (P.U.G.) dell'Unione di Valli e Delizie "VALSAT – Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale", di cui si riporta un estratto del Par. 3.1 "Inquadramento generale dell'area di indagine".

L'Unione dei comuni Valli e Delizie è un'unione di comuni dell'Emilia-Romagna, in provincia di Ferrara, formata dai comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore. L'unione è stata costituita nel gennaio 2013 e Portomaggiore è sede dell'Unione.

Argenta, Ostellato e Portomaggiore sono situati a sud-est della provincia di Ferrara e in prossimità della Romagna. I tre comuni, con un'estensione complessiva di 611 km² abbracciano su tre lati la Valle del Mezzano e distano dalla costa Adriatica poco più di 20 km. La città di Ferrara dista circa 21km N-O da quella di Portomaggiore, mentre Argenta dista circa 40 km da Bologna (a S-O) e Ravenna (a S-E).



Figura 3.3.1-1

Inquadramento territoriale dell'Unione dei Comuni (Immagini satellitari di BINGmap e Googlemap)

Il territorio è caratterizzato da pendenze minime ed è in parte soggiacente rispetto al livello del mare, l'altimetria varia tra i 7 e i -3 m s.l.m. (in particolare tutta la Valle del Mezzano è al di sotto del livello del mare).

Nella Tavola QC0_2 del P.T.C.P. della Provincia di Ferrara, riportata nelle pagine seguenti, si evidenzia l'area interessata dall'intervento. Nello specifico si evidenzia che le quote caratterizzanti il sito variano dai + 2 m s.l.m. ai + 4 m s.l.m.

Dal punto di vista geomorfologico, l'assetto del territorio dell'Unione dei Comuni è caratterizzato dalle divagazioni di antichi corpi idrici, ampiamente protrattesi nel tempo. Queste hanno contribuito alla creazione di depositi granulari sepolti e superficiali, i quali, dal punto di vista geomorfologico, si conformano come dossi.

Date le modeste altimetrie caratterizzanti la Bassa Pianura, questi dossi spiccano sui terreni circostanti, nonostante normalmente si presentino come rilievi modesti dalle forme arrotondate.

Queste caratteristiche geomorfologiche hanno plasmato non soltanto il territorio, ma anche la distribuzione del tessuto urbano e viario. Strade e siti abitativi si collocano lungo gli assi di questi dossi o a ridosso di essi e, di conseguenza, ne hanno modificato la morfologia.

I principali corpi idrici che attraversano l'Unione sono:

- Po di Volano, che interessa una porzione molto ridotta del Comune di Ostellato;
- Po di Spina i cui depositi attraversano il Comune di Portomaggiore da NO a SE;
- infine, il Po di Primaro che, sia dal punto di vista paleo-deposizionale, sia attuale, interessa il territorio del Comune di Argenta, marcando i confini ad ovest con il Comune di Ferrara e a sud con le Province di Bologna e Ravenna.

Sono presenti anche numerosi corpi idrici secondari, tra i quali si possono individuare:

- il Sandolo/Persico, che unisce il Po di Spina al Primaro. Dal punto di vista urbanistico, collega le frazioni di Runco (Portomaggiore) e di Consandolo (Argenta). Inoltre, origina una complessa rete di ulteriori corsi idraulici e di dossi;

- il "Sistema" Sabbiosola- Bandissolo- Benvignante, originato dallo stesso Sandolo/Persico, che si trova a NO di Consandolo. Si tratta di un sistema divagativo che, con direzione SE, in passato aggirava il corso del Primaro e si raccordava alle Valli del Mantello, in corrispondenza dell'attuale abitato di Menate (Argenta). Anche in tal caso si rileva una fitta rete *paleo-divagativa* e dossi, i quali interessano gli abitati di Bando e La Fiorana.

Inoltre, il Comune di Argenta in destra idraulica dell'attuale Fiume Reno presenta divagazioni di origine appenninica bolognese, riconducibili ai paleo-corsi di Savena, Idice e Sillaro. In aggiunta, mentre le deposizioni legate al Delta del Fiume Po sono da ricondursi a deposizioni molto distali di origine alpina, le deposizioni appenniniche sono molto più prossime, comportando differenze rilevanti dal punto di vista petrologico.

Evidenti forme del territorio sono anche gli *alluvial fans*, o coni di esondazione/rotta fluviale, collocati all'esterno dei meandri dei paleo-corsi idrici e generati durante le piene più importanti. Tali eventi potevano costituire ulteriore occasione di divagazione dello stesso corpo idrico, comportandone l'eventuale deviazione o variazione del suo corso.

I corpi idrici principali hanno originato coni di rotta di dimensioni anche notevoli, con spessori plurimetri delle deposizioni granulari. Da queste deposizioni di maggior dimensione si sono svolte attività estrattive di sabbia e sabbia limosa.

In figura 3.3.1-2 si riporta una sezione esplicativa delle morfologie tipiche di un paleoalveo, comprensive delle arginature naturali. Si possono notare le tipiche interdigitazioni fra deposizioni granulari paleofluviali e deposizioni argillose paleovalliche.

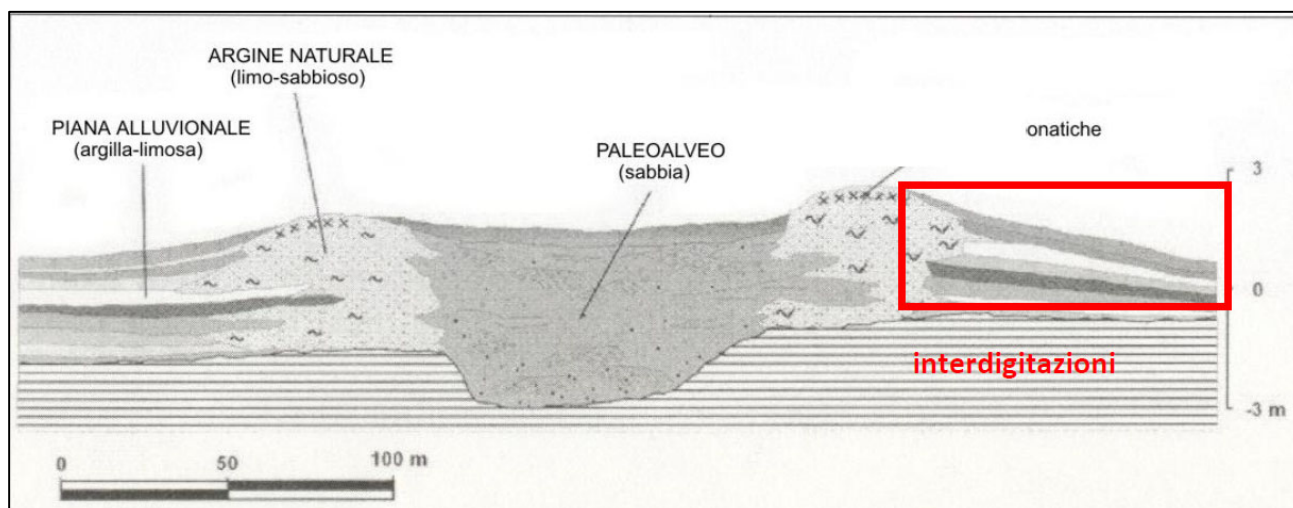


Figura 3.3.1-2

Sezione schematica a di un paleoalveo che evidenzia le morfologie tipiche degli argini naturali

Nel solo Comune di Argenta, lungo il Primaro, si possono individuare tre ventagli di rotta particolarmente estesi: Rotta della Buriona, della Paiazza e della Garusola. A monte di Argenta si può ricordare la rotta della Bocca del Leone (da cui il toponimo dell'omonima frazione).

 Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisrsl.com – info@synthesisrsl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

Altri ventagli di rotta sono riconoscibili anche poco a sud del capoluogo di Portomaggiore, anche se le deposizioni denotano spessori ridotti rispetto agli esempi del Primaro.

In generale, la presenza di Ventagli di Rotta/Esondazione di piccole o grandi dimensioni è un tratto distintivo dei territori dell'Unione, com'è possibile apprezzare dalla carta geomorfologica riportata in Figura 3.3.1-3.

Il territorio non è stato plasmato soltanto dalle rotte fluviali, ma anche e soprattutto dall'attività antropica che ha comportato l'eliminazione delle Valli, grandi bacini d'acqua dolce o salmastra.

Fino al XVI-XVII secolo, queste Valli erano presenti su di una estesa fascia di territorio che si estendeva dalla Bassa Modenese sino ad Argenta. Questa fascia di territorio vedeva un complicatissimo assetto idraulico, fortemente condizionato non solo dal regime torrentizio dei corsi idrici appenninici, ma anche dal corso del Primaro che, puntando a sud, si spingeva sino all'attuale frazione di Traghetto per poi virare bruscamente verso est, ovvero verso il mare in una serie di meandri.

Pertanto, la presenza delle Valli era legata, se non giustificata, alla difficoltà dei fiumi appenninici di trovare uno sbocco a mare, in quanto il Primaro era caratterizzato da un dosso molto rilevato che si era fortemente accresciuto all'interno di ambienti di pianura distale, dove anche modeste differenze di quota del piano campagna rappresentavano ostacolo rilevante al deflusso delle acque. Le acque dei torrenti appenninici non solo non potevano essere recapitate in Primaro ed "andavano a sbattere" contro il suo dosso rilevato, ma per tale motivo nemmeno arrivavano a mare. Erano quindi presenti ampie valli interne d'acqua dolce che si possono definire "endoreiche".

L'impossibilità delle quote idrauliche del Primaro ad accogliere le acque appenniniche potrebbe essere riconducibile alle strutture geologiche regionali sommerse e/o agli antichi eventi sismici.

Le valli presenti fra Argenta, Marmorta (si noti il toponimo), Molinella, Baricella, Malalbergo ecc., furono estinte solamente a seguito della regolarizzazione del Fiume Reno (fine '700- primi dell'800).

Ad oggi gli ultimi relitti padani di tali valli d'acqua dolce sono rinvenibili nel territorio dell'Unione per superfici molto ridotte. Ad esse possono essere ascritte le Valli di Argenta e Campotto e Valle Santa, le quali si configurano come cassa d'espansione idraulica delle piene del Reno, dell'Idice e del Sillaro.

Verso la costa erano invece presenti valli salmastre generate dalla commistione fra le acque dei corsi idrici che, data la prossimità della costa, generavano le enormi paludi costiere. In questi ambienti particolarmente depressi e fortemente anossici la relazione fra subsidenza e la bassissima energia idrodinamica della fase terminale dei fiumi, ha realizzato la deposizione di grandi spessori di sedimenti fini, quali argille organiche, fortemente organiche e Torbe.

Queste superfici che attualmente si configurano come terreni agricoli di notevoli estensioni hanno visto le operazioni di bonifica in varie epoche storiche che, per i territori dell'Unione, possono essere ricondotte agli anni compresi fra i '20 ed i '70 del novecento. Le opere di bonifica sono procedute nel tempo dalle valli più interne, trovando infine compimento con la grande bonificazione di un'ampia porzione delle Valli di Comacchio.

Nelle valli bonificate si può registrare una ulteriore forma peculiare dei territori dell'Unione, che indica in maniera inequivocabile l'evoluzione della progradazione della linea di costa, rappresentata dai cordoni dunali. Ad oggi, di queste dune, a seguito dell'intensa lavorazione agricola, restano ben evidenti fitti allineamenti spianati. Tuttavia, le viste aeree illustrano perfettamente lo spostamento della linea di costa e anche la relativa cinematica che registra alcune rotazioni in direzione E-SE. Ovviamente, la progradazione della costa si è

 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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	--	--

costruita sugli apporti solidi trasportati dai fiumi e depositatisi nella pianura attraverso i meccanismi di divagazione e di esondazione/rotta descritti in precedenza. Ciò ha fatto avanzare la pianura verso il mare, mentre l'aumento di quota veniva gradualmente compensato dal meccanismo di subsidenza. Tale processo di compensazione è però ampiamente variato nel tempo, in quanto l'apporto sedimentario dei fiumi e la subsidenza non procedono a ritmo costante.

Riguardo alle divagazioni paleo fluviali occorre aggiungere che i fiumi tipici del territorio dell'Unione, specie quelli di derivazione alpina, sono caratterizzati da bassa velocità di deflusso e da una corrispondente scarsa capacità di trasporto; il processo di progressivo deposito in alveo dei sedimenti sopraeleva il corso idrico rispetto alla pianura circostante. In occasione delle tracimazioni, quindi, i sedimenti si depositano a ridosso del punto di tracimazione, ove vi è la più brusca diminuzione di energia idrodinamica. Tale processo, oltre a creare gli argini naturali e il dosso stesso innalzandolo rispetto ai terreni circostanti, occupati da valli e paludi, ha comportato la presenza di alti topografici che sono di capitale importanza in un territorio che era soggetto a frequenti inondazioni. Per tale ragione hanno costituito i luoghi perfetti all'insediamento degli abitati. Si aggiunga che le deposizioni granulari denotano ottime caratteristiche naturali di drenaggio e di capacità portante, effetti che soprattutto nel passato non potevano che favorire l'insediamento di centri abitati e lo sviluppo delle vie di comunicazione. Ciononostante, le sabbie possono presentare anche l'attitudine alla liquefazione in sede di uno scuotimento sismico.

Data la complessità dell'evoluzione deposizionale i tipi litologici fondamentali, ovvero Argille, Limi e Sabbie, si presentano o frammisti in miscele binarie o ternarie, oppure caratterizzati dal classico tema stratigrafico delle pianure, dove le deposizioni granulari (da Sabbiose a Sabbioso- Limose) si configurano come lenti o corpi festonati nelle deposizioni fini quali le Argille e le Argille Organiche/Torbe. Ambienti di transizione fra fiumi e valli circostanti sono altrettanto tipici e caratteristici e normalmente sono caratterizzati da deposizioni Limose e/o da interdigitazione di sedimenti granulari -Sabbiosi o Sabbioso- Limosi- e sedimenti coesivi – Argillosi o Argillo- Limosi. Ne consegue che le geometrie delle deposizioni granulari sono particolarmente complesse, in quanto non si configurano come deposizioni ad andamento piano e orizzontale. Ciò costituisce, per il territorio dell'Unione, elemento di Pericolosità co-sismica variamente localizzato.

Mentre le deposizioni granulari presentano elevato drenaggio ed alta capacità portante, le deposizioni fini denotano bassa permeabilità, bassa capacità portante e sono alla base di elevati cedimenti che si possono protrarre nel tempo.

Per concludere, la forma attuale del territorio dei comuni dell'Unione ha subito una evoluzione particolarmente complessa, condizionata da componenti naturali e antropiche. Le ripetute variazioni dei rapporti di equilibrio tra livello del mare, gli apporti solidi dei corsi d'acqua (variabili), l'entità e la variazione dei fenomeni di subsidenza (sia naturale che antropica) ed infine le ingenti modificazioni antropiche riconducono ad un ambiente complesso e delicato.

Infine, poiché il meccanismo della formazione della pianura si è protratto lungamente nel tempo (anche solo limitandosi ad un periodo temporale molto ristretto conseguente la fine della Glaciazione Würmiana), ciò che si denota all'attuale superficie è rinvenibile nei singoli strati sepolti che compongono lo spesso "materasso deposizionale". Come già descritto, i corsi idrici spostano, divagano il loro corso e la pianura si presenta stratificata, con ogni strato che rileva sempre gli stessi elementi (paleo-corsi, ventagli di rotta ecc.). La presenza nel sottosuolo di strutture sepolte quali depositi marini, deltizi, eolici, alluvionali, palustri, paleoalvei, ecc. costituisce un elemento geologico complesso e qualsiasi trasformazione del territorio dovrà prevedere una attenta e approfondita analisi della stratigrafica locale. Ognuno degli elementi presenti, visibile o sepolto, deve

	Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesissrl.com – info@synthesissrl.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 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
---	---	---	--

essere considerato come elemento di penalizzazione o elemento favorevole, comunque caratterizzante il territorio.

Supporti cartografici

- Figura 3.3.1-3. Tavola QC 0.2 – Altimetria (da PTCP di Ferrara)
- Figura 3.3.1-4. Tavola QC 0.1 – Geomorfologia (da PTCP di Ferrara)

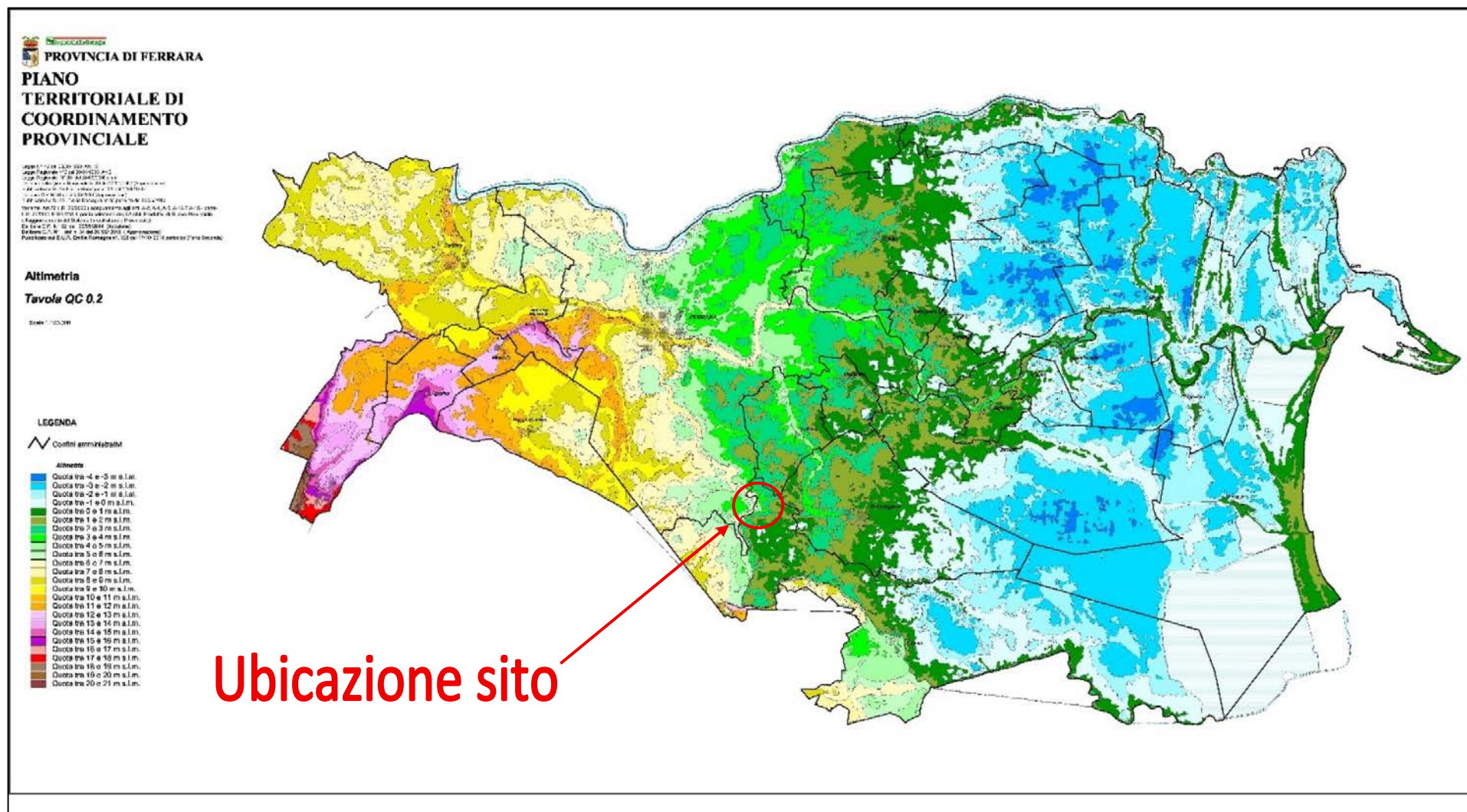


Figura 3.3.1-3

Tavola QC 0.2 - Altimetria – scala grafica

(da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Ferrara)



Figura 3.3.1-4
Tavola QC 0.1 - Geomorfologia – scala grafica
(da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Ferrara)

3.3.2. SCHEMA GEOLOGICO E STRUTTURALE

Il territorio dell'Emilia-Romagna è costituito dal versante Padano dell'Appennino settentrionale e dalla Pianura Padana a sud del Fiume Po; il limite regionale, infatti, coincide per lunghi tratti con lo spartiacque appenninico verso sud e con il corso del Po verso nord. Pur essendo due ambienti geomorfologici distinguibili, essi risultano strettamente correlati fra loro: il fronte della catena appenninica non coincide con il limite morfologico catena montuosa-pianura, ma è individuabile fra gli archi esterni delle Pieghe Emiliane e Ferraresi (Pieri & Groppi, 1981), sepolte dai sedimenti quaternari della Pianura Padana. Il fronte appenninico sovrascorre verso nord sulla piattaforma padano-veneta, di conseguenza l'evoluzione del territorio dell'Emilia-Romagna risulta strettamente legata ai cambiamenti del settore esterno della catena nord-appenninica (figura 3.3.2-1).

Come visibile dalla sezione geologica di figura 3.3.2-2, riportata nello schema tettonico dell'Appennino settentrionale (da Boccaletti et alii, 2004) e che attraversa tutta la regione Emilia-Romagna, al di sotto dei depositi alluvionali della pianura sono presenti le stesse unità geologiche dell'Appennino, con il medesimo assetto tettonico a faglie e pieghe che caratterizza la catena.

In figura 3.3.2-3 si riporta il dettaglio della sezione di figura 3.3.2-2, dal quale si evince che al di sotto della pianura che si estende da Bologna a Ferrara le faglie inverse profonde arrivano a dislocare anche le unità più recenti e superficiali. Queste faglie sono strutture tettonicamente attive e sono certamente accompagnate da altre faglie e fratture di importanza minore, come si deduce anche dalla Carta Sismotettonica della Regione Emilia-Romagna e aree limitrofe (figura 3.3.2-4).

Al di sotto della pianura che si estende da Bologna a Ferrara, le faglie inverse profonde arrivano a dislocare anche le unità più recenti e superficiali. Queste faglie sono strutture tettonicamente attive e sono certamente accompagnate da altre faglie e fratture di importanza minore, come si deduce anche dalla Carta Sismotettonica della Regione Emilia-Romagna e aree limitrofe (figura 3.3.2-4).

Dalla Carta Sismotettonica della Regione Emilia-Romagna e aree limitrofe (figura 3.3.2-4) si evince che l'area di studio è posta in corrispondenza di una zona delineata dalle isobate -150 m e -200 m riferite al livello del mare della base del Sintema Emiliano-Romagnolo superiore e vede a nord-est una struttura tettonica attiva, nello specifico un fronte di sovrascorimento sepolto.

Per quanto riguarda la situazione geologica locale, i dati bibliografici, nello specifico la carta geologica di sintesi della Regione Emilia-Romagna a scala 250.000 (figura 3.3.2-5) evidenzia che l'area di studio ricade in corrispondenza di:

- Unità Qa5 "Depositi continentali e costieri del Quaternario ("post – Villafranchiano") – Depositi di canale, di argine e di palude di piana deltizia"
- Descrizione: depositi di conoide alluvionale e fluviali della Pianura Padana e del Margine adriatico. Corrispondono a depositi di piana deltizia con canali, argini e paludi.
- Formazioni: depositi di piana deltizia: depositi di canale, di argine, di palude.

Nel caso specifico, l'area in esame, posta in corrispondenza di **sabbia limosa di piana deltizia**, vede la presenza di (Figura 3.3.2-6):

- alcuni sovrascorimenti profondi post-tortoniani dedotti, ubicati in direzione nord, nord-est, nord-ovest, sud, sud-est, sud-ovest ed ovest;
- una faglia profonda indeterminata dedotta, ubicata in direzione nord-ovest;
- alcune isobate della base del Pliocene, poste alle profondità comprese tra 1.000 m e 1.500, ubicate in direzione nord-est e nord/nord-ovest.

In base a quanto indicato nelle note relative alla cartografia geologica interattiva del sito della Regione Emilia-Romagna, dal punto di vista geologico l'area in esame è posta in corrispondenza del Sintema emiliano - romagnolo superiore - Subintema di Ravenna – unità di Modena (AES8a). Questa unità è costituita da ghiaie e ghiaie sabbiose o da sabbie con livelli e lenti di ghiaie ricoperte da una coltre limoso argilloso discontinua, in contesti di conoide alluvionale, canale fluviale e piana alluvionale intravalliva; da argille e limi, in contesti di piana inondabile; da alternanze di sabbie, limi ed argille, in contesti di piana deltizie; da sabbie prevalenti passanti ad argille e limi e localmente a sabbie ghiaiose, in contesti di piana litorale. Al tetto l'unità presenta localmente un suolo calcareo poco sviluppato di colore grigio-giallastro.

Supporti grafici:

- Figura 3.3.2-1. Schema tettonico dell'Appennino settentrionale (da Boccaletti et alii, 2004)
- Figura 3.3.2-2. Sezione geologica profonda dal crinale appenninico al Po (traccia in figura 3.3.2-1)
- Figura 3.3.2-3. Dettaglio della sezione di figura 3.3.2-2
- Figura 3.3.2-4. Estratto della Carta Sismotettonica della Regione Emilia-Romagna e aree limitrofe
- Figura 3.3.2-5. Stralcio Carta Geologica dell'Emilia-Romagna (1:250.000) – scala grafica
- Figura 3.3.2-6. Stralcio Carta Geologica dell'Emilia-Romagna (1:50.000) – scala grafica

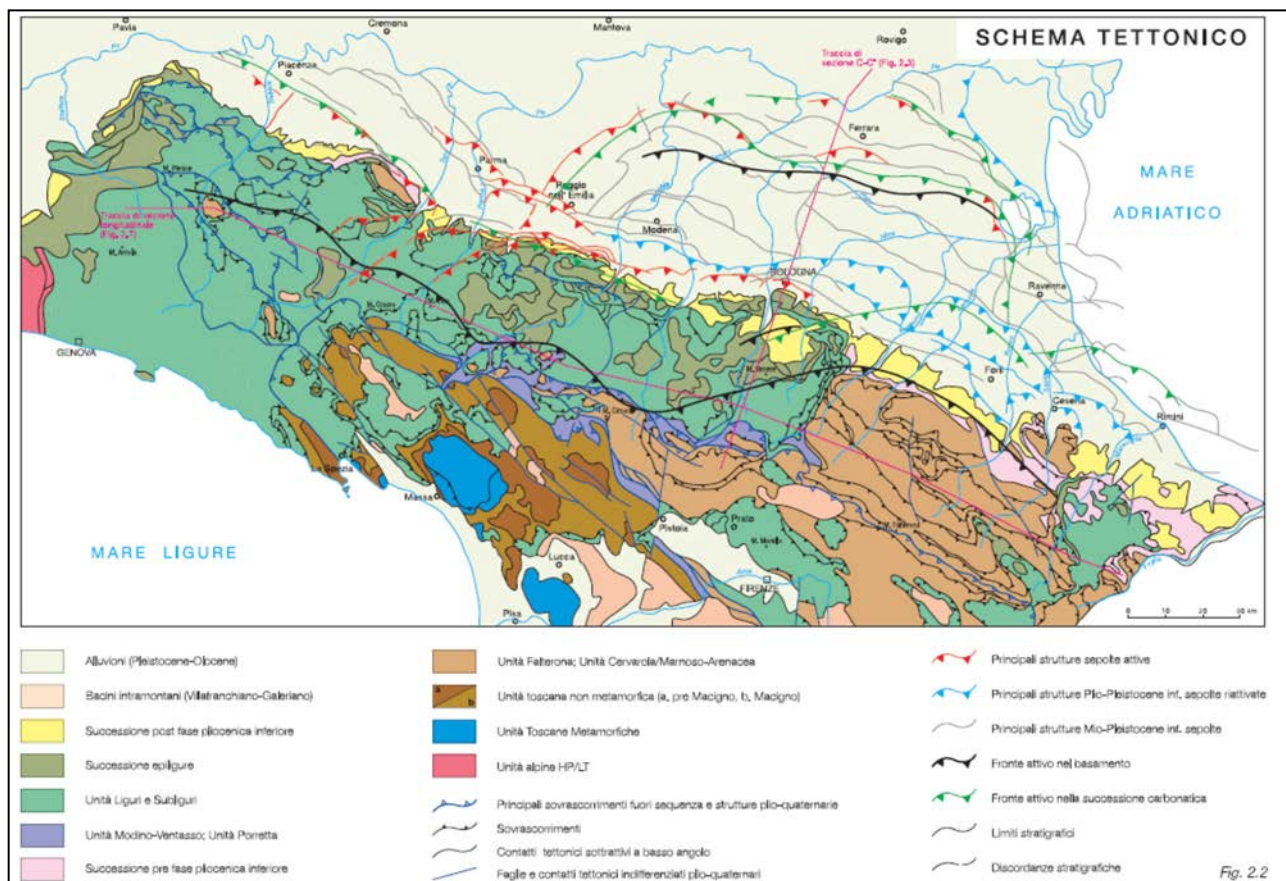


Figura 3.3.2-1
Schema tettonico dell'Appennino settentrionale (da Boccaletti et alii, 2004)

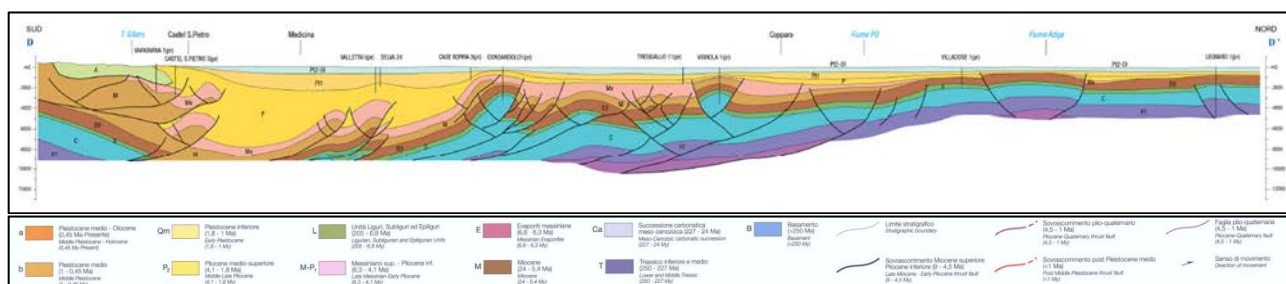


Figura 3.3.2-2
Sezione geologica profonda dal crinale appenninico al Po (traccia in figura 3.3.2-1)

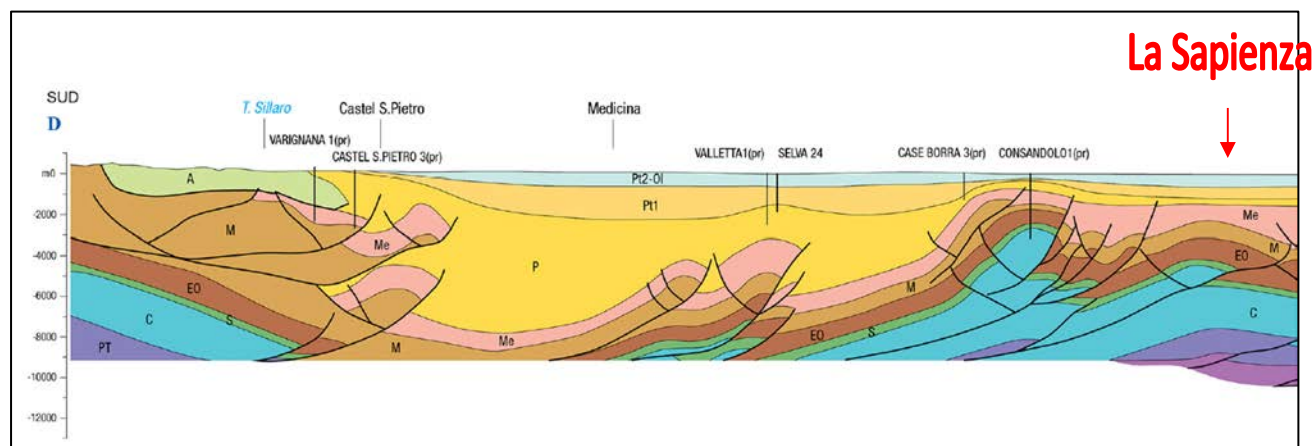


Figura 3.3.2-3
Dettaglio della sezione di Figura 3.3.2-2

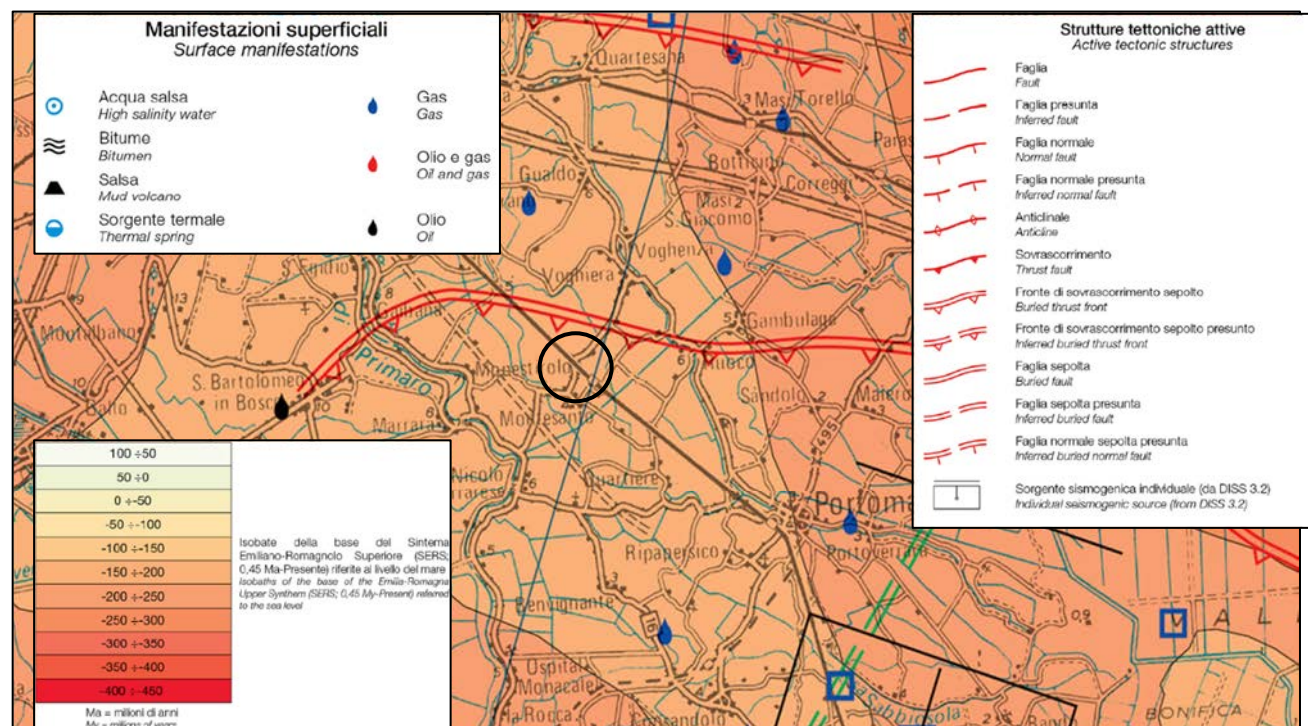
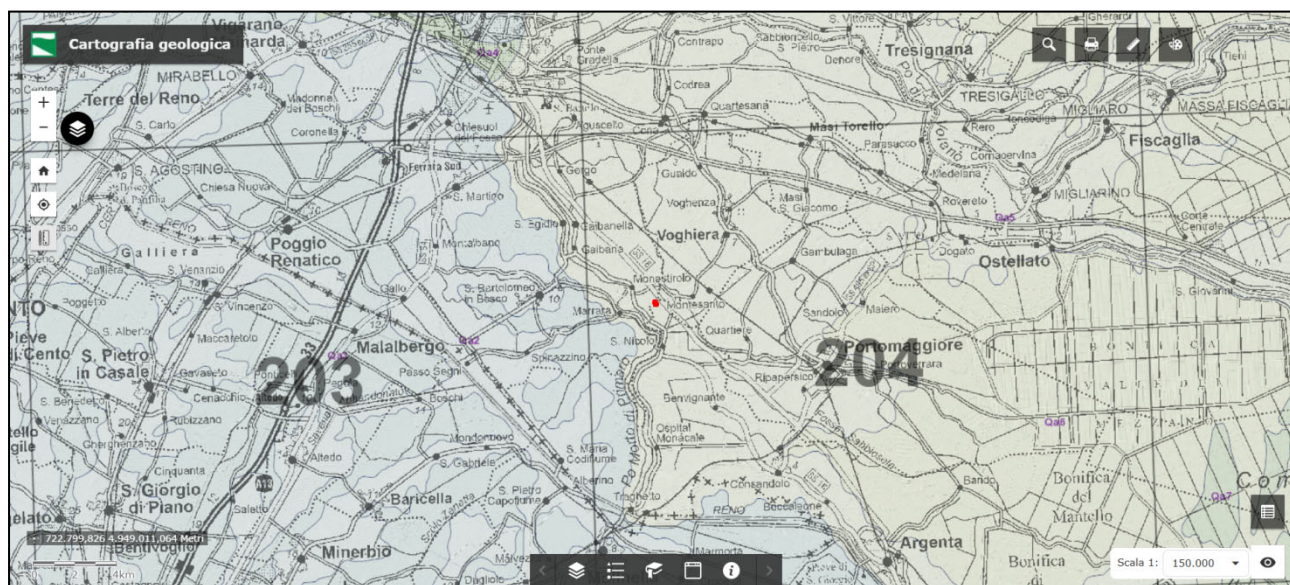


Figura 3.3.2-4
Estratto della Carta Sismotettonica della Regione Emilia-Romagna e aree limitrofe- scala grafica



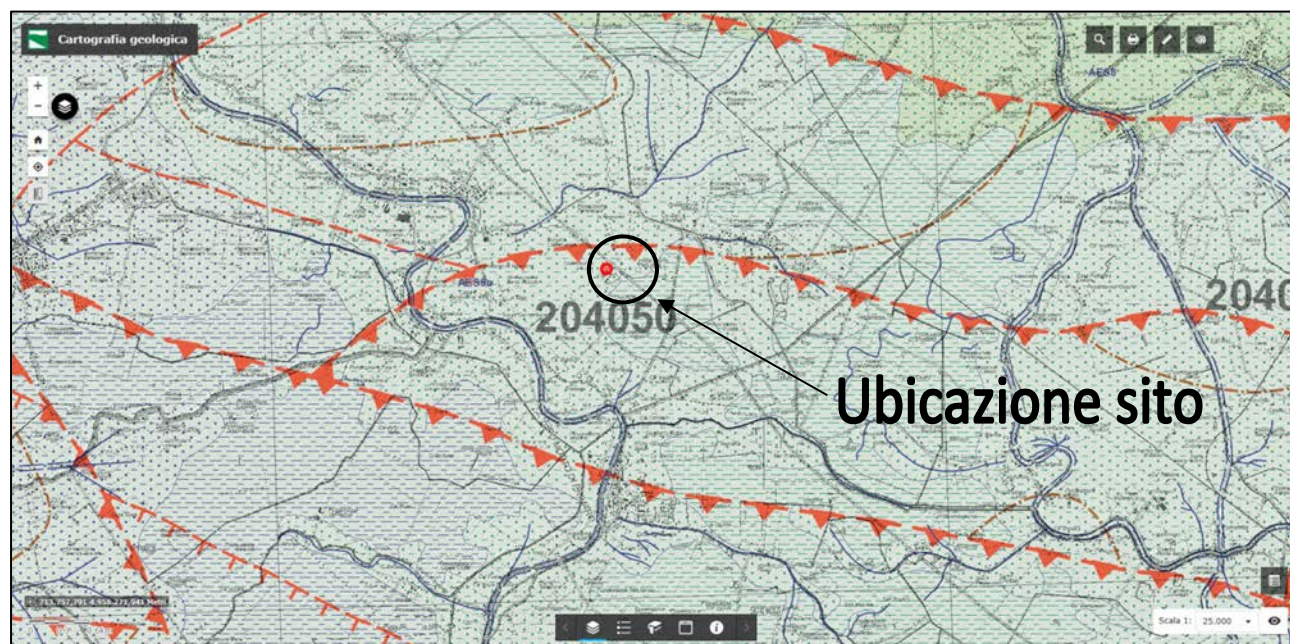
Geologia di sintesi 1:250.000 (250k)

Qa5

Figura 3.3.2-5

Stralcio Carta Geologica dell'Emilia-Romagna (1:250.000) – scala grafica

(<https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/geo/index.html>)



Geologia 1:50.000 (50k)

Isolinee di unità del sottosuolo (50k)

— isobata della base del pliocene

Elementi strutturali (50k)

— faglia profonda diretta dedotta

— faglia profonda indeterminata dedotta

— sovrascorrimento profondo post-tortoniano dedotto

— sabbia limosa di piana deltizia

Unità geologiche (50k)

— AES8a - Sintema emiliano-romagnolo superiore - Subsintema di Ravenna - unità di Modena

Figura 3.3.2-6

Stralcio Carta Geologica dell'Emilia-Romagna (1:50.000) – scala grafica

(<https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/geo/index.html>)

3.4. Acque sotterranee e superficiali

Dalla relazione tecnica “Riserve idriche sotterranee della Regione Emilia-Romagna” a cura di G. Di Dio S.EL.CA. (Firenze) – Regione Emilia-Romagna, ENI – AGIP, 1998 si evince l'inquadramento idrostratigrafico dell'area di studio.

Nello studio sono definite le Unità Idrostratigrafico Sequenziale (UIS) come particolari sottoclassi di Unità Isostratigrafiche i cui componenti sono costituiti da una o più Sequenze Deposizionali (cf. Bottino et al., 1994) e sono comprensivi di un livello geologico basale, scarsamente permeabile (acquitardo) o impermeabile (acquicludo), arealmente continuo (la continuità areale va intesa in senso geologico e non letterale).

Una UIS è un corpo geologico complesso, formato da gruppi di strati con geometrie e caratteri petrofisici variabili ma depositi in ambienti sedimentari contigui ed in continuità di sedimentazione: le superfici di strato possono toccare ma non intersecare i limiti di una UIS.

Le UIS fondamentali sono 3, informalmente definite Gruppo Acquifero A, B e C, a loro volta suddivise in 13 UIS, gerarchicamente inferiori, denominate Complessi Acquiferi (figure 3.4-1 e 3.4-2).

La differenziazione gerarchica si basa sul volume complessivo di acquiferi utili e su spessore, continuità ed estensione areale del livello acquitardo o impermeabile di ciascuna Unità.

Viene definito Acquitrando Basale l'insieme delle Unità complessivamente impermeabili, che, estendendosi nel sottosuolo della pianura ed affiorando sul Margine Appenninico Padano, costituiscono il limite della circolazione idrica sotterranea.

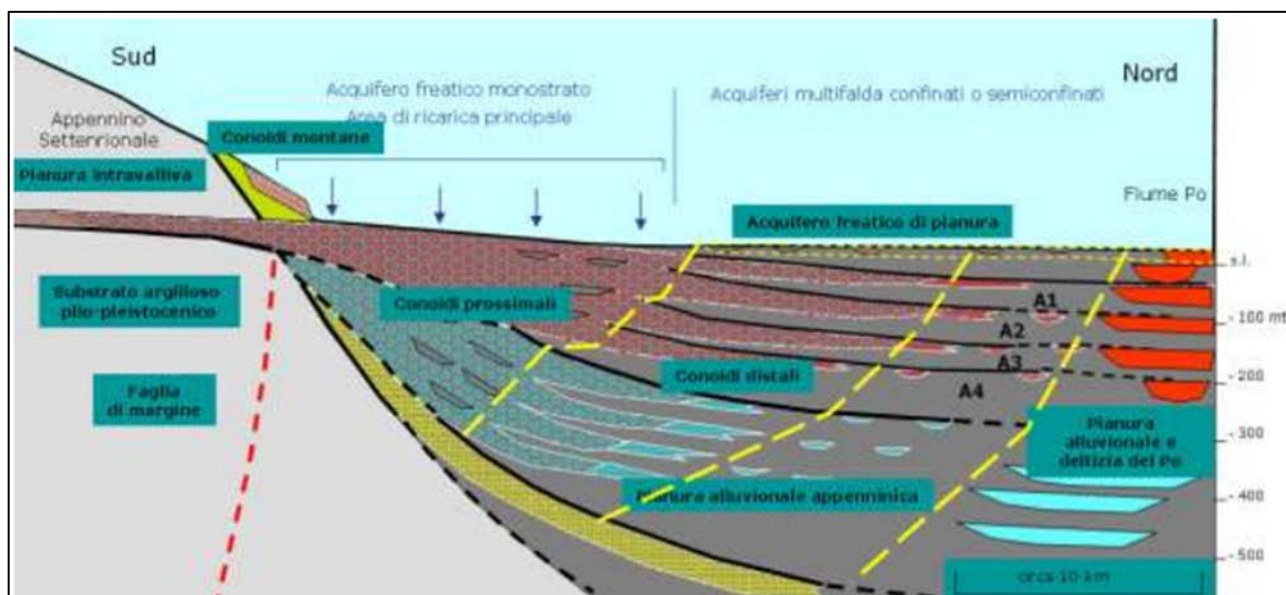


Figura 3.4-1
Sezione geologica schematica

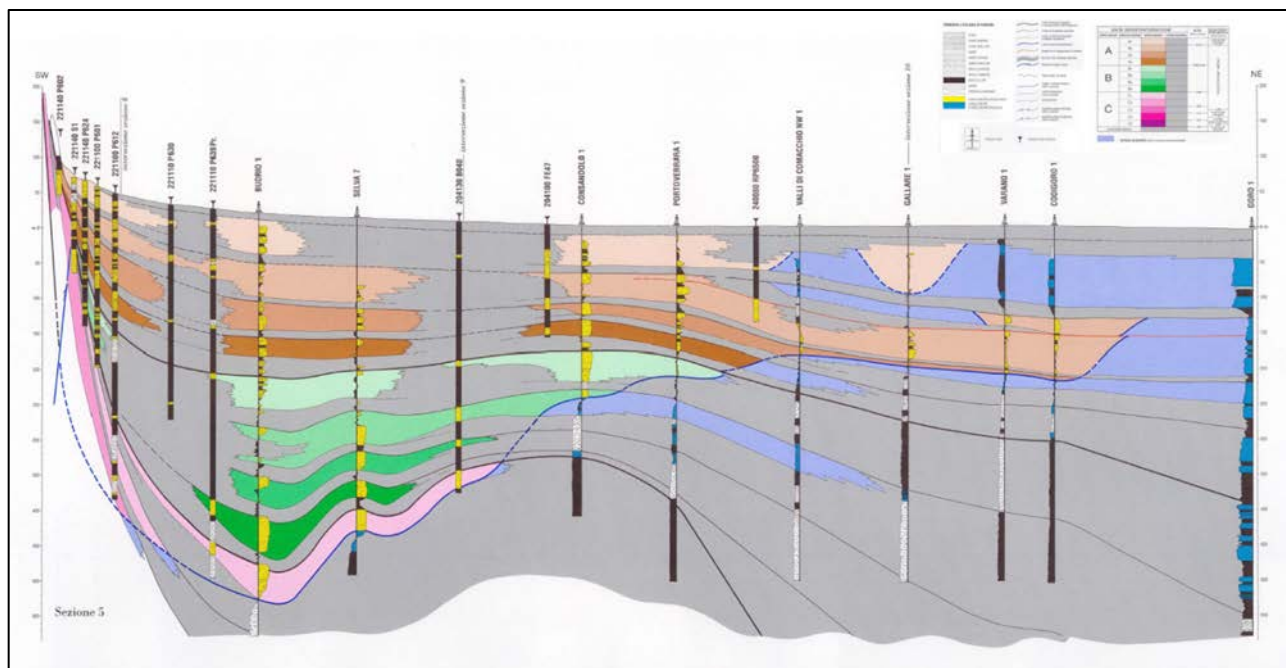


Figura 3.4-2
Suddivisione nel sottosuolo dei Gruppi Acquiferi e dei Complessi Acquiferi

In figura 3.4-3 si riporta uno stralcio della Tavola 1 Gruppo Acquifero "A" che mostra i limiti geometrici e lo spessore totale del Gruppo Acquifero; le isobate che racchiudono le aree campite in colore danno, in ogni punto, la profondità della superficie basale del Gruppo Acquifero, riferita al livello del mare.

In figura 3.4-4 si riporta uno stralcio della Tavola 2 Gruppo Acquifero "A" che illustra la distribuzione dello spessore cumulativo di acquiferi utili e le aree di ricarica diretta del Gruppo Acquifero. Le isolinee

che racchiudono le aree campite in colore forniscono, in ogni punto, lo spessore cumulativo di sabbie e ghiaie acquifere appartenenti al Gruppo Acquifero, sfruttabili per scopi idropotabili, agricoli e industriali.

In figura 3.4-5 è riportato uno stralcio della Tavola 9 “Sezioni geologiche e idrostratigrafiche” nella quale sono stati correlati i 13 Complessi Acquiferi che definiscono i Gruppi A, B e C.

Dallo studio si evince che l'area di studio è posta in corrispondenza di una zona avente profondità del limite base del Gruppo Acquifero A compresa tra 100 e 150 m s.l.m. e uno spessore cumulativo dei livelli porosi – permeabili compreso tra le isolinee 60 m e 60 m.

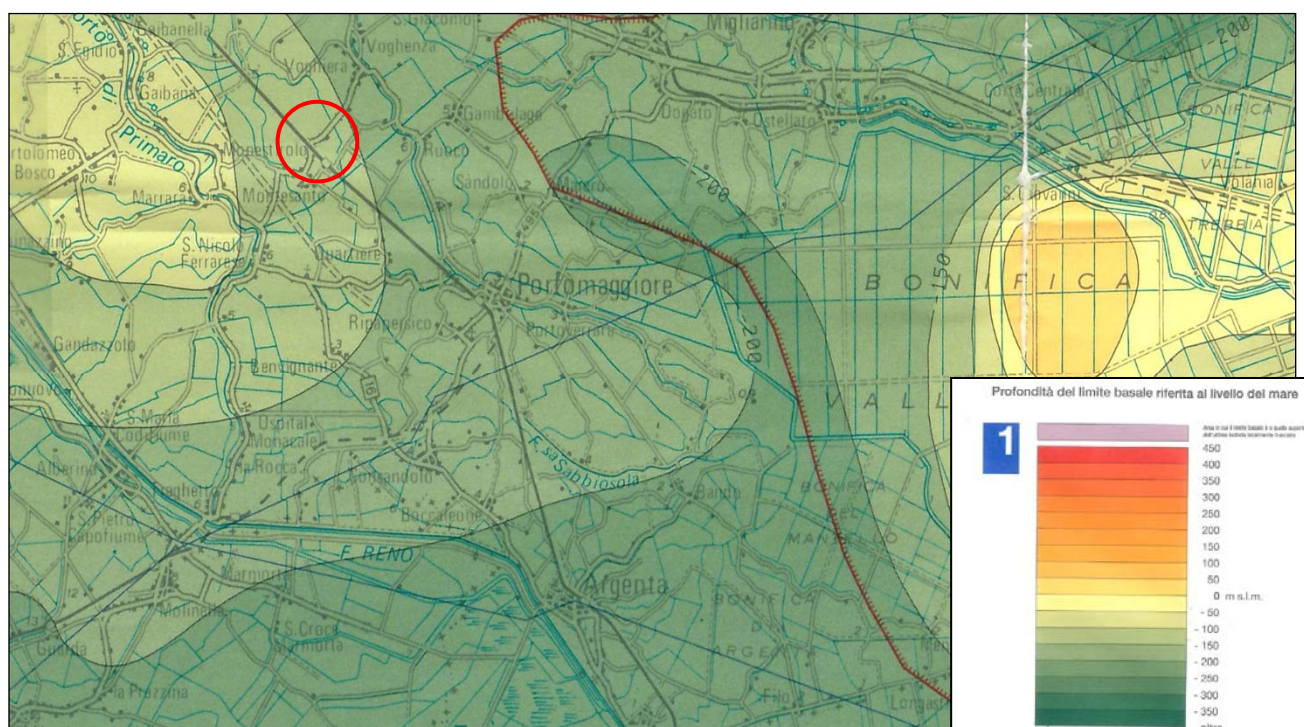


Figura 3.4-3

Stralcio Tavola 1 – Gruppo Acquifero “A”

Profondità del limite basale – Profondità dell'interfaccia acqua dolce/acqua salmastra

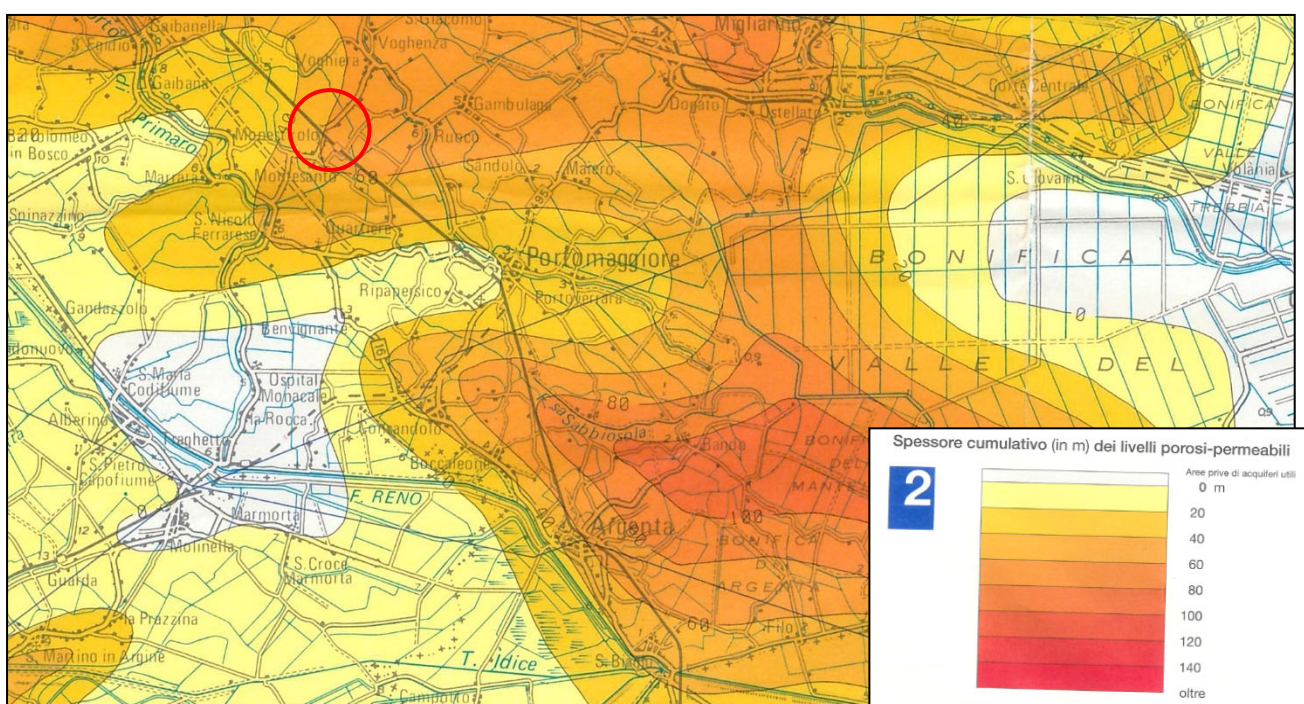


Figura 3.4-4

Stralcio Tavola 2 – Gruppo Acquifero “A”

Spessore cumulativo dei depositi porosi – permeabili (acquiferi utili) – Area di ricarica diretta potenziale

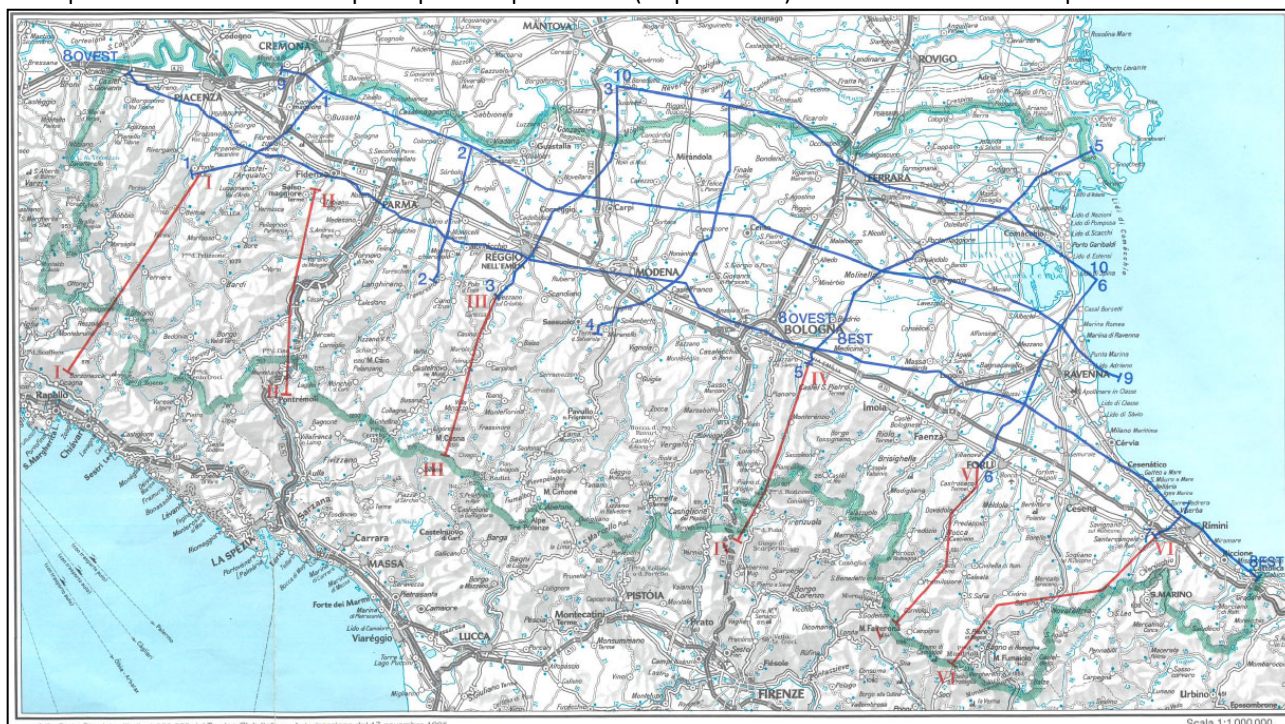


Figura 3.4-5

Stralcio Tavola 9 – Sezioni Geologiche e Idrostratigrafiche

Traccia delle sezioni geologiche e idrostratigrafiche

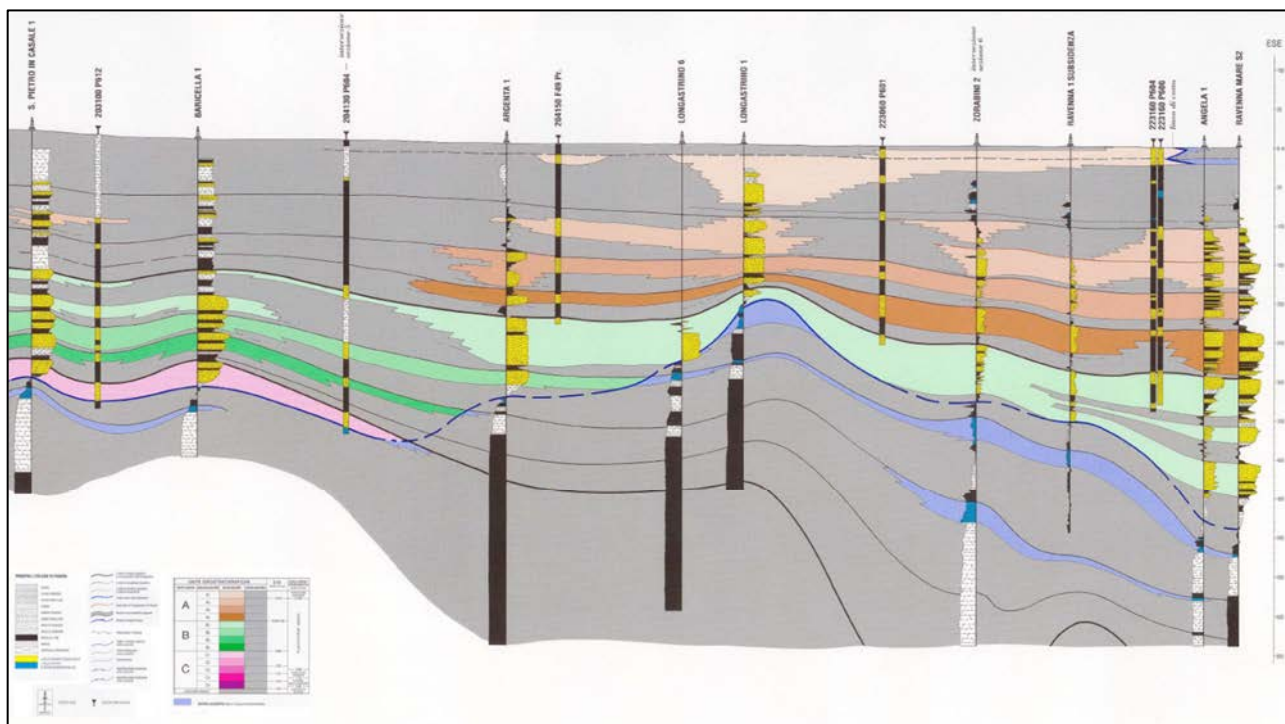


Figura 3.4-6

Stralcio Tavola 9 – Sezioni Geologiche e Idrostratigrafiche - Stralcio Sezione 5

Dallo studio Risorse Idriche Sotterranee della Provincia di Ferrara si evince che i depositi del Gruppo Acquifero A nel settore emiliano orientale sono essenzialmente caratterizzati da depositi fluvio-deltizi di origine padana e da depositi litorali e marini. In questo studio sono stati individuati, all'interno

del Gruppo Acquifero A, 5 UIS principali denominate Complessi Acquiferi: rispettivamente dal basso verso l'alto Complesso Acquifero A4, A3, A2, A1 e l'acquifero freatico A0. I Complesso Acquiferi A1 e A2 sono stati inoltre suddivisi in A1-I/A1-II e A2-I/A2-II che rappresentano delle UIS alla scala locale (provincia di Ferrara).

Dagli stralci sotto riportati si evince che l'area di studio ricade:

- in prossimità di un punto della sezione B-B';
- in una zona avente la profondità del tetto dei depositi poroso – permeabili del Sistema Acquifero A1-I posta tra – 15 m e - 20 m (figura 3.4-7);
- in una zona avente spessore dei depositi poroso – permeabili del Sistema Acquifero A1-I pari a 3 m (figura 3.4-8);
- in una zona avente la profondità del tetto dei depositi poroso – permeabili del Sistema Acquifero A2-I posta tra – 60 m e – 70 m (figura 3.4-9);
- in una zona avente spessore dei depositi poroso – permeabili del Sistema Acquifero A2-I variabile tra 16 m e 18 m (figura 3.4-10).

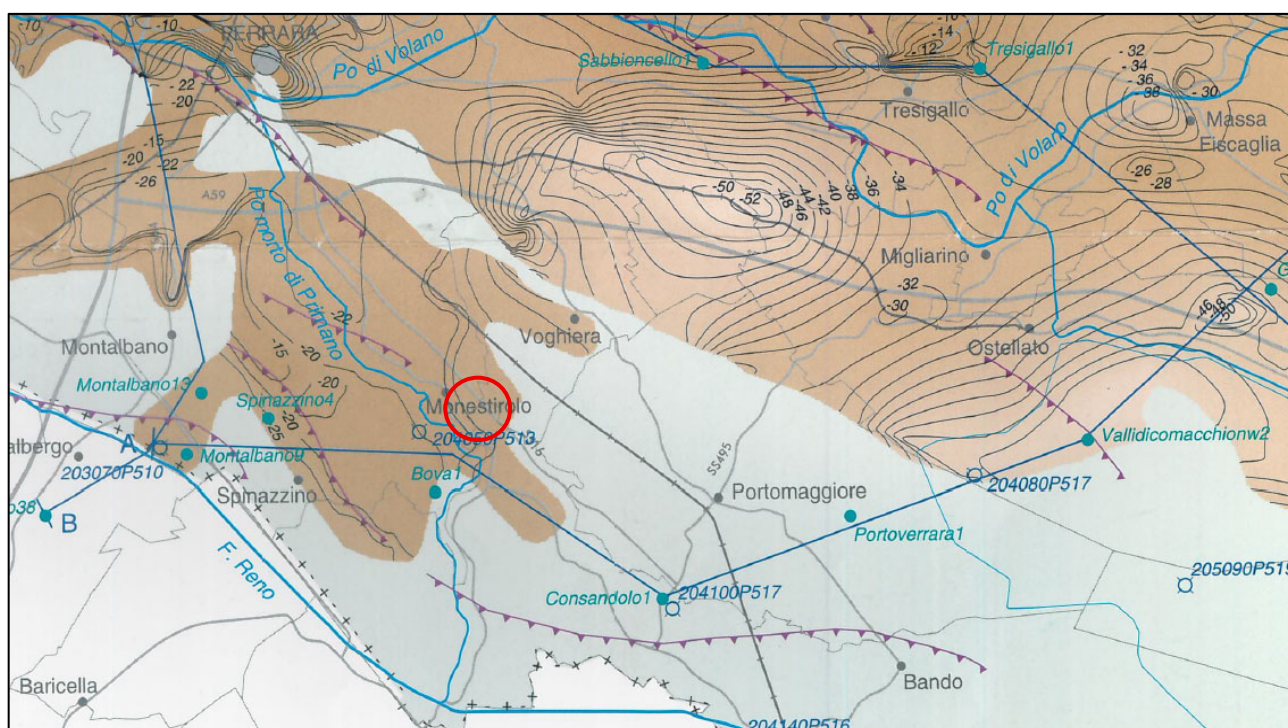


Figura 3.4-7

Carta delle Isobate di Tetto dei Depositi poroso - permeabili
Complesso Acquifero A1-I – Scala libera

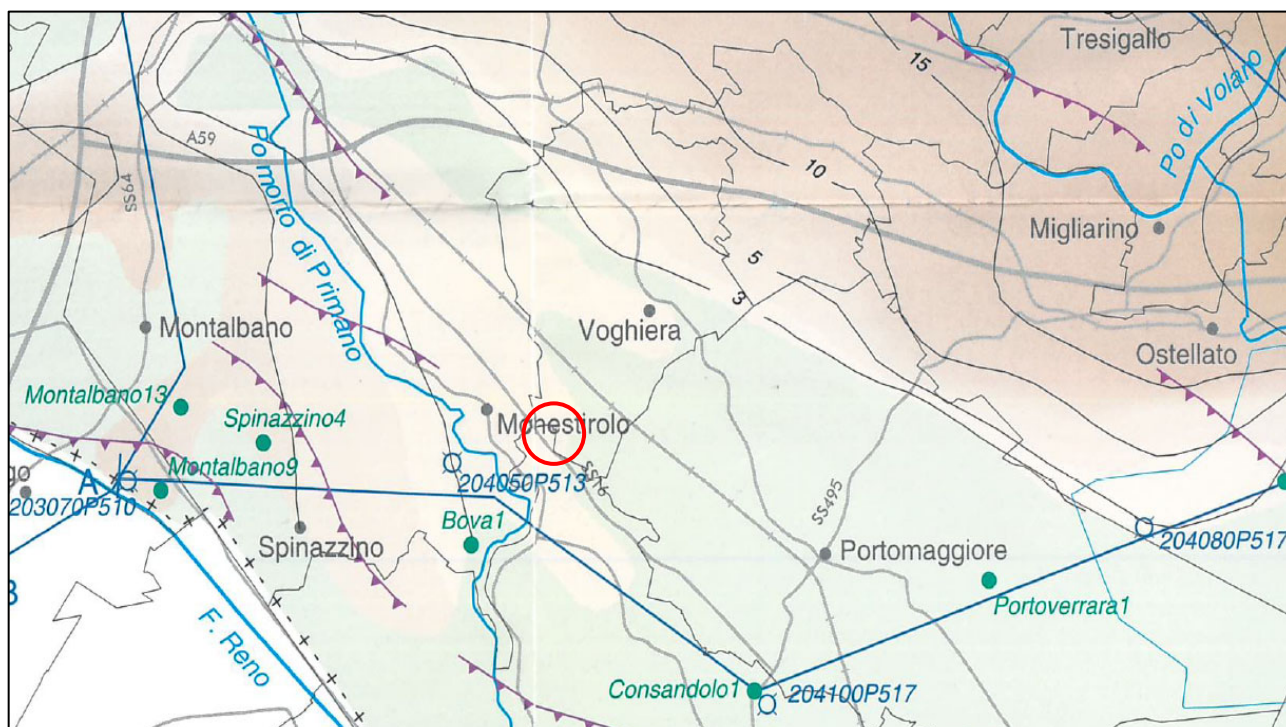


Figura 3.4-8
Mappa delle Isopache dei Depositi poroso - permeabili
Sistema Acquifero A1-I – Scala libera

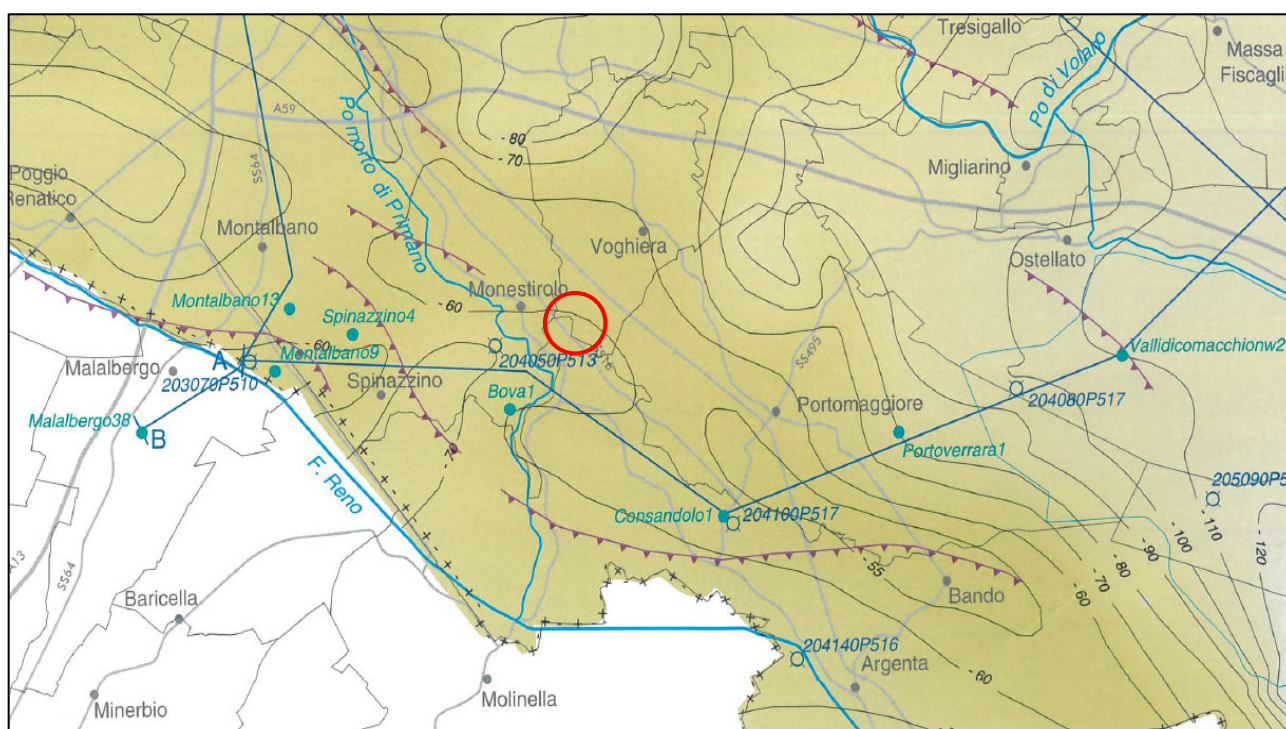


Figura 3.4-9
Mappa delle Isobate di Tetto dei Depositi poroso - permeabili
Complesso Acquifero A2-I – Scala libera

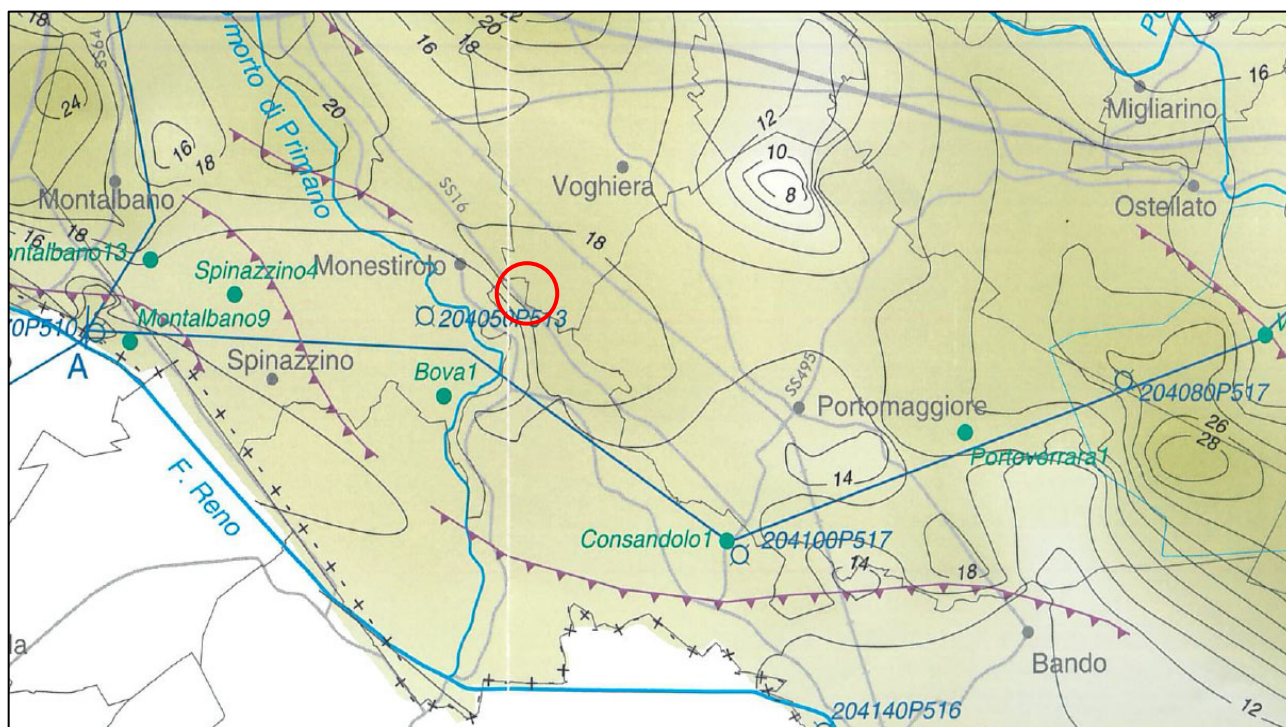


Figura 3.4-10
Mappa delle Isopache dei Depositi poroso - permeabili
Sistema Acquifero A2-I – Scala libera

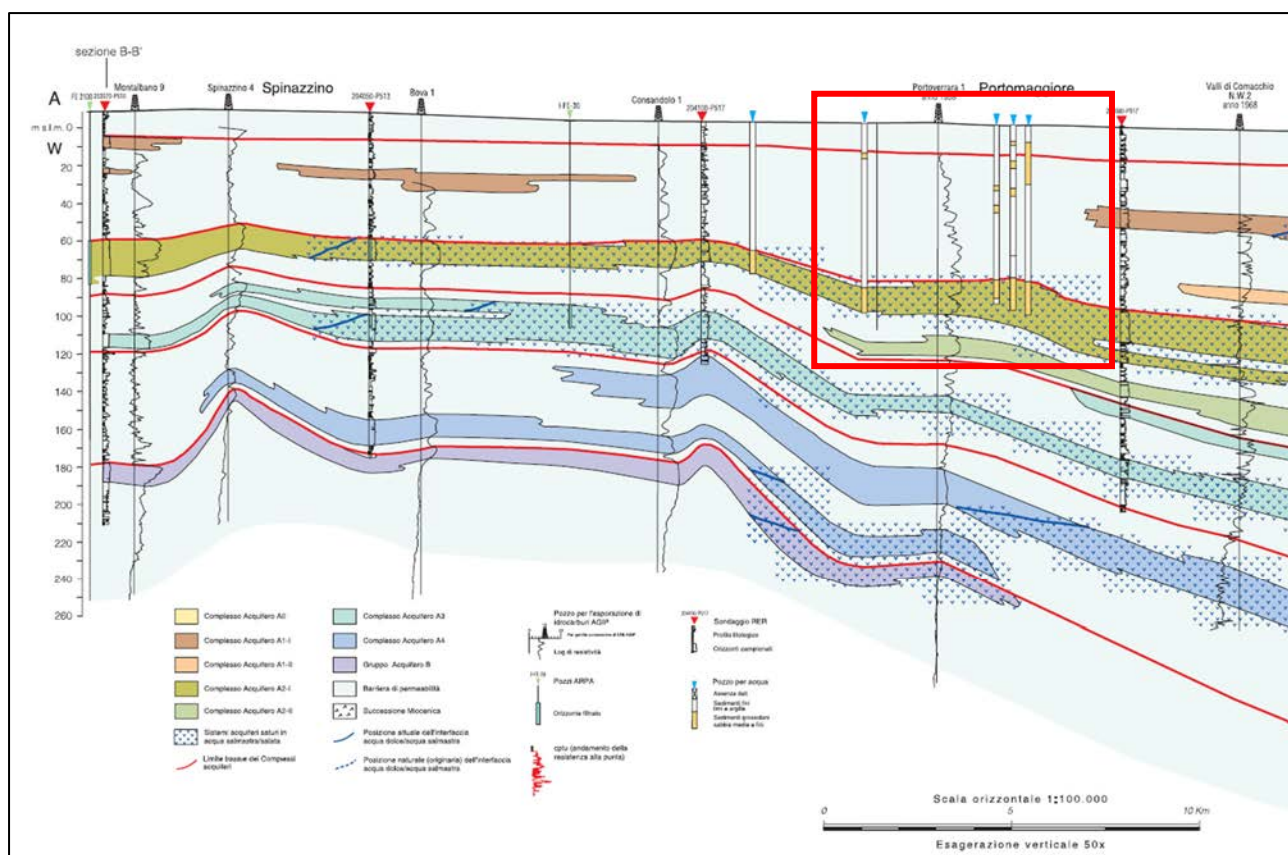


Figura 3.4-11
Sezioni idrostratigrafiche - Sezione B-B'

Per quanto riguarda le acque di superficie, il principale corso d'acqua che attraversa il territorio è il fiume Reno. Esso si distingue in un tratto montano che dalle sorgenti giunge fino a monte della chiusa di Casalecchio ed un tratto vallivo che, da valle della chiusa, giunge fino al mare Adriatico attraversando i territori delle province di Bologna, Ferrara e Ravenna. In quest'ultimo tratto è alimentato in sinistra, dal torrente Samoggia, ed in destra dal canale Navile e dai torrenti Idice e Sillaro (interni al comune di Argenta), Savena Abbandonato, Santerno e Senio.

L'attuale assetto del territorio dell'Unione è direttamente legato all'evoluzione naturale ed in seguito antropica del reticolo idraulico naturale ed alle importanti opere di bonifica. L'esteso reticolo idraulico realizzato dalle opere di bonifica svolge azione sia di drenaggio, sia di alimentazione irrigua, la cui gestione è suddivisa su tre competenze territoriali di bonifica: la parte di territorio che si sviluppa a nord del Fiume Reno è di competenza idraulica del Consorzio della Bonifica Ferrarese; la parte del Comune di Argenta che si sviluppa a sud del Fiume Reno, fino al Torrente Sillaro, è di competenza del Consorzio della Bonifica Renana. Infine, è presente una piccola porzione del territorio del Comune di Argenta di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Tutto il territorio è poi solcato da canali e fossi a regime artificiale ed in gestione presso i Consorzi di Bonifica competenti. L'idrografia di superficie a regime artificiale dei canali e fossi di bonifica è connessa, direttamente ed indirettamente, al corso dei fiumi Reno e Po, i quali, in funzione delle esigenze e delle condizioni al contorno, alimentano o drenano la rete e i corpi recettori delle acque raccolte dal sistema consortile.

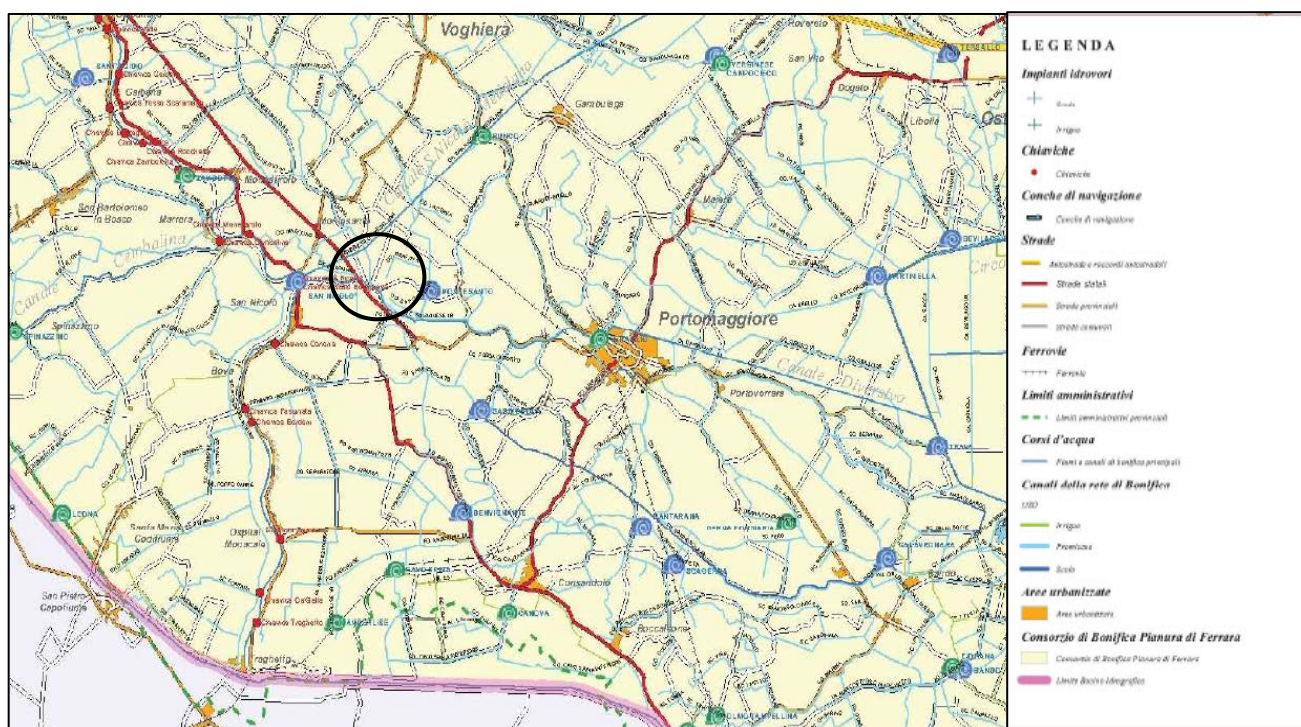


Figura 3.4-12

Stralcio Carta del Bacino Idrografico Burana Volano – Rete dei canali di bonifica e impianti idrovori
Scala libera

3.5. Subsidenza

In base agli studi messi a disposizione da Arpae, si evidenzia come l'area di studio ricada in corrispondenza di una zona con velocità di movimento verticale del suolo variabile da mm -5 a mm -2,5 all'anno, considerando le isocinetiche relative al periodo di tempo 2016/2021, come si evince dalla cartografia in figura 3.5-1.

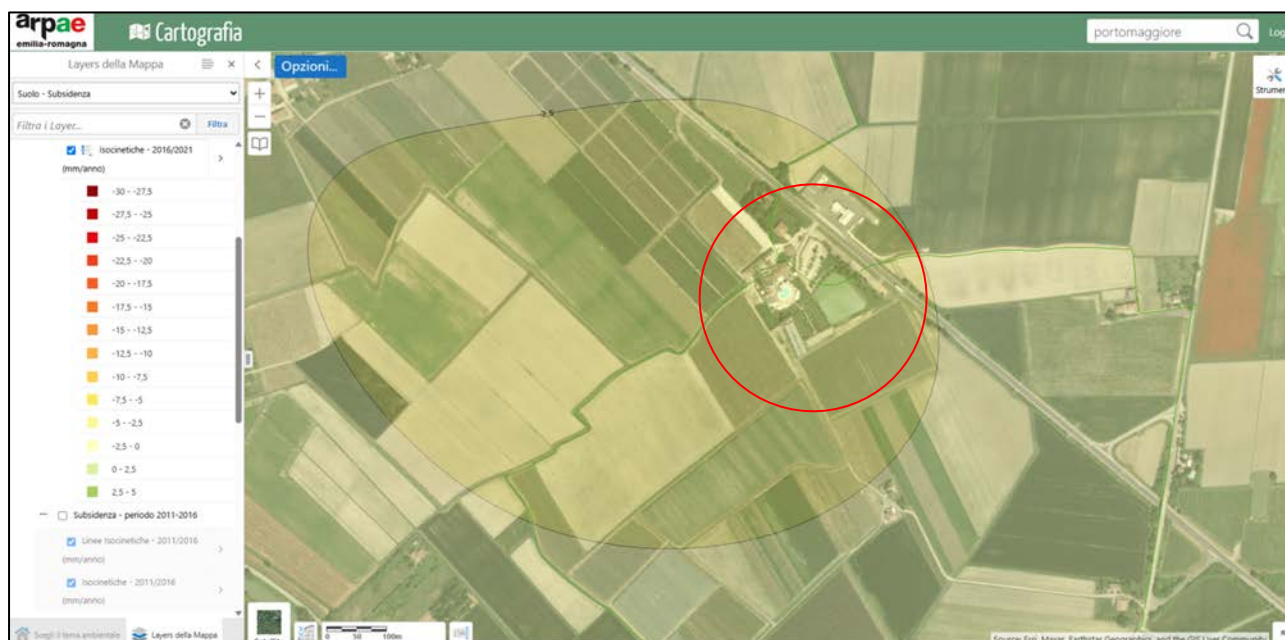


Figura 3.5-1

Stralcio della cartografia delle velocità di movimento verticale del suolo; elaborata dall'ARPAE Emilia-Romagna

4. INTERVENTO PROPOSTO

La Sapienza s.r.l. svolge attività 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. All'interno dell'area si trova anche una piscina scoperta di 250 m² aperta nel periodo estivo. Tra le attività svolte è prevista anche l'organizzazione di eventi quali matrimoni e feste a tema e 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.

La finalità dell'intervento è quella di aumentare l'attrattività assecondando i desideri della clientela, ampliando la proposta delle attività e dell'intrattenimento.

L'intervento, come già anticipato, consiste nella trasformazione di un'area attualmente agricola, adiacente all'attività esistente, al fine di realizzare un complesso che ospita una nuova piscina, quattro 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, nonché aree ombreggiate per la sosta ed il relax.

Al fine di ridurre il consumo delle risorse naturali, le nuove strutture che andranno a realizzarsi vedranno un esiguo consumo del terreno, in quanto le superfici soggette a impermeabilizzazione saranno circoscritte ai soli corridoi utili alla deambulazione degli ospiti, nonché alle fondamenta dei fabbricati previsti e necessari a garantire la gestione dei servizi. Ove possibile è previsto l'utilizzo di materiali riciclati; lo stesso approccio verrà adottato per la realizzazione dei campi da padel.

Sui lati ovest e sud dell'ampliamento è prevista la piantumazione di piante arboree.

In merito alla realizzazione della piscina, invece, si tratterà di un'opera interrata che interesserà l'escavazione di suolo, la cui gestione e smaltimento seguirà le istruzioni riportate nella Normativa vigente.

Relativamente all'ampliamento del parcheggio, non è prevista cementazione o l'impiego di asfalto per la perimetrazione dei posti auto.

Nella "Relazione Generale Illustrativa ed Urbanistica Ampliamento La Sapienza", 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 CAMPI BEACH TENNIS (porz mapp. 1014-1023-1025) mq. 3.410

- AREA PISCINA E OMBREGGIO (porz. Mapp 12-1006) mq. 7.755,67 di cui:

- quattro campi da padel (1.196 m²);
- una nuova piscina scoperta (348 m²);
- fabbricati di servizio, quali: spogliatoi e bar (438,39 m²), servizi (46,80 m²), locale pompe (30,00 m²), totale strutture stabili coperte (735,18 m²);
- Il totale delle nuove superfici impermeabili eguale a 3.663,09 m², comprensivi di 1.383,88 m² di aree pavimentate.

Si precisa che il progetto prevede anche la piantumazione di 5.001,13 m² di specie arboree lungo i confini perimetrali a ovest e a sud dell'ampliamento, di cui 3.787,20 m² ricadenti nell'area facente capo alla Società Agr. Bonora s.s. e 1.213.93 m² all'interno dell'area oggetto di ampliamento.

Nel dettaglio si prevede la realizzazione di:

• Campi da Padel

È prevista la realizzazione di n. quattro campi da Padel regolamentari, aventi dimensione 10x20 m ciascuno e una fascia di rispetto e di accesso di 1,5 m perimetralmente ad esso. Il pavimento sarà realizzato con tessuto sintetico posato su una pavimentazione in cls livellato per far defluire le acque piovane; il campo sarà circondato da pareti in vetro speciale e parzialmente in rete metallica.

Le dotazioni necessarie di bagni e spogliatoi seguiranno nelle norme specifiche del Coni: n. 4 giocatori x 4 campi = n. 16 giocatori, pertanto n. 16 posti spogliatoio.

Per ogni persona sono previsti 1,6 m², ciò significa che le dimensioni minime degli spogliatoi saranno: 8 persone x 1,6 m² = 10,8 m² previsti per ciascun spogliatoio.

I servizi, adeguati per i disabili, vedono la proporzione 1 servizio ogni 16 persone. Sono previsti due servizi, nello specifico uno per ambo i sessi.

Il numero di docce previsto corrisponde a una doccia ogni quattro persone, ci saranno pertanto 2 docce per uomini e 2 per le donne.

La piscina scoperta avrà pianta eguale a 348 m², distribuiti su 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*, con 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.

La normativa regionale in Emilia-Romagna per le piscine è definita principalmente dalla Delibera Giunta Regionale Emilia-Romagna n° 1092/2005, che stabilisce requisiti igienico-ambientali per le piscine, inclusi quelli per la qualità dell'acqua, le sostanze di trattamento, i punti di prelievo, e le condizioni ambientali. Questa normativa si applica alle piscine di categoria A e B, definendo requisiti specifici per l'uso delle acque, le operazioni di trattamento e le caratteristiche costruttive degli impianti.

La normativa regionale dell'Emilia-Romagna per le vasche ricreative di Categoria C è principalmente regolamentata da leggi e regolamenti regionali, come la Legge regionale n. 11/2012 e il Regolamento regionale n. 1/2018. Queste norme disciplinano la pesca sportiva e ricreativa, inclusi i requisiti per la costruzione, la gestione e l'utilizzo delle vasche.

Secondo la vigente Normativa, 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 la piscina rientra nella Tipologia 1 Piscine scoperte, costituite da complessi con uno o più bacini artificiali non confinati entro strutture chiuse permanenti, in quanto una struttura eguale è già presente all'interno della proprietà de La Sapienza.

In base all'utilizzazione entrambe rientrano nel Tipo c Vasche ricreative, aventi requisiti morfologici e funzionali che le rendono idonee per il gioco e la balneazione.

5. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

L'intervento previsto viene confrontato con il quadro programmatico vigente in riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica.

5.1. Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

Stante quanto riportato all'Art. 4 della L.R. 24/2017, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) *definisce gli obiettivi e le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio*. In quanto parte tematica del Piano Territoriale Regionale (PTR), si pone come riferimento centrale della pianificazione e della programmazione regionale dettando regole e obiettivi per la conservazione dei paesaggi regionali.

Il PTPR influenza le strategie e le azioni di trasformazione del territorio sia attraverso la definizione di un quadro normativo di riferimento per la pianificazione provinciale e comunale, sia mediante singole azioni di tutela e di valorizzazione paesaggistico-ambientale.

Come si evince dalla cartografia riportata in figura 5.1-1, l'area di studio ricade:

- completamente nell'Unità di Paesaggio n. 5 “Bonifiche Estensi” (art. 6);
- completamente nelle zone di interesse storico-testimoniale, lettera c, art. 23, “terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura”.

Si riporta di seguito la descrizione dell'Unità di Paesaggio “Bonifica Estensi”.

Comuni interessati	Integralmente:	Bondeno, Ferrara, Masi Torello, Reggiolo, Vigarano Mainarda		
	Parzialmente:	Argenta, Boretto, Cadelbosco, Campagnola E., Concordia, Copparo, Finale Emilia, Formignana, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Migliarino, Mirabello, Mirandola, Novellara, Novi di Modena, Ostellato, Poggiorenatico, Portomaggiore, Ro, Rolo, S. Felice S.P., S. Possidonio, Tresigallo, Voghiera		
Province interessate	Ferrara, Modena, Reggio Emilia			
Inquadramento territoriale	Superficie territoriale (KmQ)	1.611,04		
	Abitanti residenti (tot.)	300.126		
	Densità (ab/kmq)	186,29		
	Distribuzione della popolazione	Centri	246.264 (82%)	
		Nuclei	203 (0%)	
		Sparsa	53.659 (18%)	
	Temperatura media/annua (C°)	13,4		
Precipitazione media/annua (mm)	664			
Uso del suolo (ha)	Sup. agricola	156.411 (97,09%)		
	Sup. boscata	-		
	Sup. urbanizzata	3.884 (2,41%)		
	Aree marginali	-		
	Altri	803 (0,50%)		
Altimetria s.l.m. (per superfici in ha)	< 0	4.659 (2,89%)		
	0 ÷ 40	156.445 (97,11%)		
	40 ÷ 600	-		
	600 ÷ 1200	-		
	> 1200	-		
Capacità d'uso (per superfici in ha)	Suoli con poche limitazioni	30.607		
	Suoli con talune limitazioni	88.646		
	Suoli con intense limitazioni	32.269		
	Suoli con limitazioni molto forti	-		
	Suoli con limitazioni ineliminabili	-		
	Suoli inadatti alla coltivazione	-		
	Suoli con limitazioni molto intense	-		

	Suoli inadatti a qualsiasi tipo di produzione	8.385
Clivometria (per superfici in ha)	Superfici occupate da fosse	29.616
	Superfici con pendenze > 35%	-
Geologia	Classe litologica prevalente	Suoli argillosi
	Superficie in ha	157.300
Stato di fatto della strumentazione urbanistica	Comuni privi di strumento o con P.d.F.	5 (16%)
	Comuni con P.R.G. approvato ante L.R. 47/78	5 (16%)
	Comuni con P.R.G. approvato post L.R. 47/78 e ante D.M. 21/9/84	9 (31%)
	Comuni con P.R.G. approvato post D.M. 21/9/84	11 (37%)
Vincoli esistenti	• Vincolo paesistico • Vincolo militare • Zone umide • Oasi di protezione della fauna	
Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti	Elementi fisici	• Parte più antica del Delta del Po • Piano di divagazione a paleovalvei del Po fra cui si inseriscono depressioni bonificate dal medioevo al rinascimento • Dossi di pianura
	Elementi biologici	• Fauna della pianura prevalentemente nei coltivi alternati a scarsi incolti • Lungo l'asta fluviale del Po è presente la fauna degli ambienti umidi, palustri e fluviali
	Elementi antropici	• Chiaviche, botti e manufatti storici • Presenza di colture a frutteto sui terreni a bonifica e di colture da legno: pioppeti • Insediamenti di dosso che si sviluppano prevalentemente sulle direttrici Bondeno - Ferrara - Consandolo e Ferrara - Migliaro
Invarianti del paesaggio	• Chiaviche e manufatti storici legati alla bonifica e al sistema di scolo delle acque • Testimonianze di agricoltura storica rinascimentale • dossi	
Beni culturali di particolare interesse	Beni culturali di interesse biologico - geologico	-
	Beni culturali di interesse socio - testimoniale	• Centro storico di Ferrara e Bondeno, Chiaviche rinascimentali, Rocca di Reggiolo e Delizie Estensi, Rocca Possente di Stellata, Botte Bentivoglio e Botte Napoleonica

Programmazione	Programma e progetti esistenti	• Siti archeologici lungo i dossi • FIO '84 Progetto del Po disinquinamento idrico • FIO '83: Progetto di recupero Mura di Ferrara
-----------------------	--------------------------------	--

Si riportano di seguito gli articoli sopra citati come descritti nelle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale in vigore.

Art. 6 – Le unità di paesaggio

1. I paesaggi regionali sono definiti mediante le unità di paesaggio.
2. In sede di prima applicazione il presente Piano perimetra le unità di paesaggio di rango regionale, ne descrive le caratteristiche nell'elaborato di cui alla lettera g. del precedente articolo 3 e ne delimita i principali sistemi.
3. Le unità di paesaggio costituiscono quadro di riferimento essenziale per le metodologie di formazione degli strumenti di pianificazione e di ogni altro strumento regolamentare, al fine di mantenere una gestione coerente con gli obiettivi di tutela.
4. Gli strumenti di pianificazione infraregionale sono tenuti a individuare le unità di paesaggio di rango provinciale, secondo i criteri assunti dal presente Piano, mediante approfondimenti, specificazioni ed articolazioni della definizione regionale. In particolare, devono essere individuati le componenti del paesaggio e gli elementi caratterizzanti suddivisi in elementi fisici, biologici ed antropici, evidenziando nel contempo le invarianti del paesaggio nonché le condizioni per il mantenimento della loro integrità. Devono inoltre essere individuati, delimitati e catalogati i beni culturali, storici e testimoniali di particolare interesse per gli aspetti paesaggistici e per quelli geologici e biologici.
5. Gli strumenti di pianificazione comunale sono tenuti ad individuare le unità di paesaggio di rango comunale, secondo i criteri di cui ai precedenti commi terzo e quarto.
6. La Regione una volta verificati e confrontati gli elementi metodologici relativi alle unità di paesaggio e derivati dalla pianificazione infraregionale e comunale, può emanare ulteriori indirizzi.

Art. 23 Zone di interesse storico-testimoniale

1. Quali zone di interesse storico-testimoniale il presente Piano disciplina:
 - a. il sistema dei terreni interessato dalle "partecipanze" individuate e delimitate come tali nelle tavole contrassegnate dal numero 1 del presente Piano;
 - b. le aree interessate alle "partecipanze" anche se non individuate e delimitate nelle tavole contrassegnate dal numero 1 del presente Piano;
 - c. i terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura;
 - d. le aree assegnate alle università agrarie, comunali, comunali e simili e le zone gravate da usi civici, non individuate e delimitate nelle tavole contrassegnate dal numero 1 del presente Piano.
2. Le Province ed i Comuni provvedono con i propri strumenti di pianificazione a disciplinare le aree ed i terreni di cui al primo comma previa perimetrazione di quelli di cui alle lettere b., c. e d., nel rispetto dei seguenti indirizzi:
 - a. le aree ed i terreni predetti sono di norma assoggettati alle disposizioni relative alle zone agricole dettate dalle leggi regionali e dalla pianificazione regionale, provinciale, comunale, alle condizioni e nei limiti derivanti dalle ulteriori disposizioni seguenti;
 - b. va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale; qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali o provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
 - c. gli interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

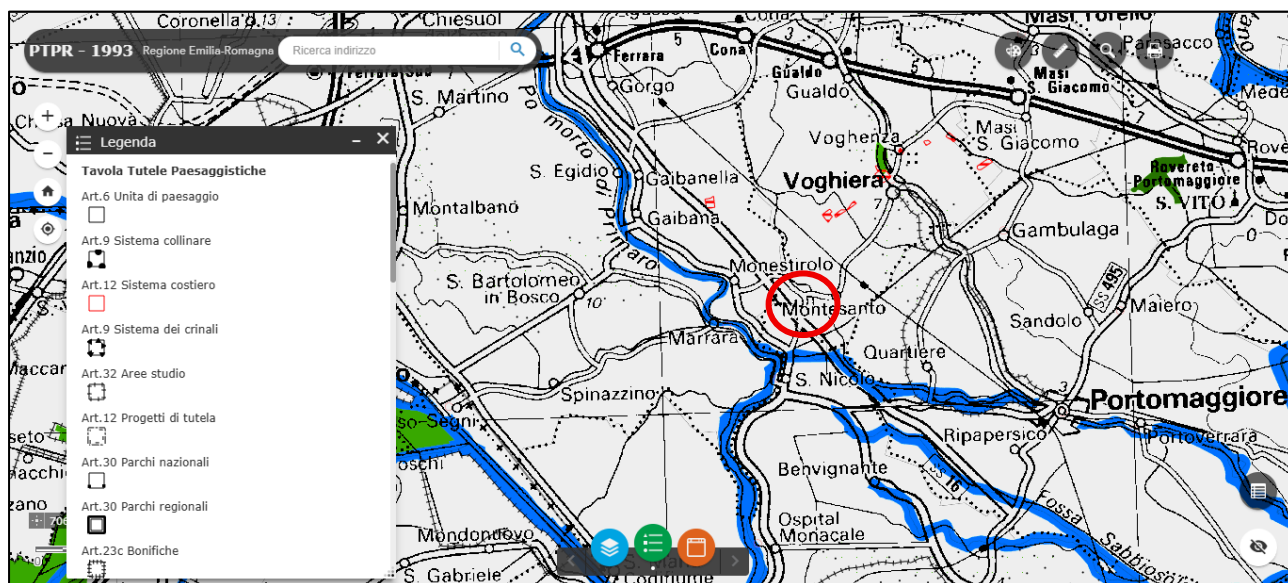


Figura 5.1-1

PTPR (1993)

(<https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/PTPR93/index.html>)

5.2. Piano di Tutela delle Acque

Il Piano di Tutela delle Acque (PTA), è lo strumento regionale volto a raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale nelle acque interne e costiere della Regione, e a garantire un approvvigionamento idrico sostenibile nel lungo periodo.

La pianificazione regionale dispone attualmente di un PTA vigente approvato nel 2005 (denominato PTA 2005), che fu elaborato secondo quanto prevedeva la disciplina dell'ormai abrogato D.lgs. 152/99. Poiché il contesto normativo europeo e nazionale in materia di acque è mutato ed è in continua evoluzione, e anche per rispondere alle sfide poste dal cambiamento climatico, la Regione intende avviare il processo di elaborazione del nuovo PTA.

Il nuovo PTA avrà un orizzonte temporale al 2030 (PTA 2030), in linea con i percorsi previsti dai documenti programmatici e strategici della Regione Emilia-Romagna, quali il Patto per il Lavoro e per il Clima, la Strategia regionale Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, nonché dall'Accordo di Parigi, dal Quadro 2030 per il clima e l'energia dell'Unione Europea, dalla programmazione dei fondi europei 2021-2027, dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e si integrerà con i Piani di Gestione Distrettuali, contribuendo ad attuare e meglio definire alla scala regionale le misure da essi previste.

Gli obiettivi sono:

- tutela quali-quantitativa delle risorse idriche;
- mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici, nonché la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate;
- usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili;
- protezione acque destinate a particolari usi;
- miglioramento stato delle acque;
- risanamento dei corpi idrici inquinati;
- prevenire e ridurre l'inquinamento.

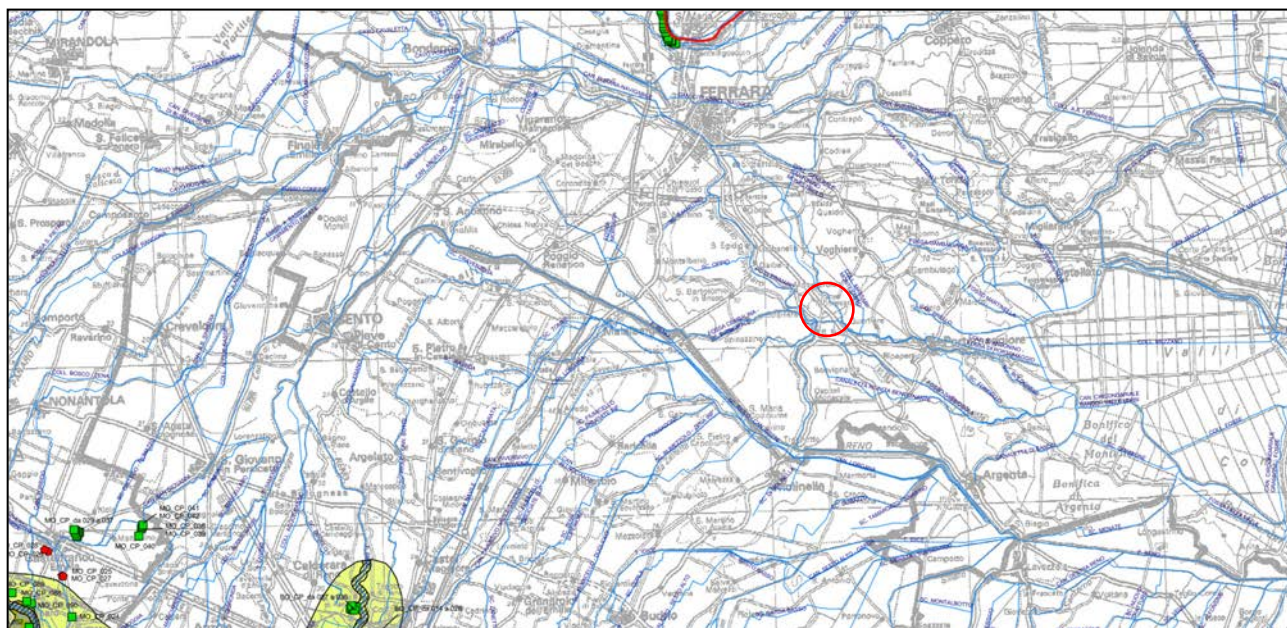


Figura 5.2-1
Piano di Tutela della Acque – Regione Emilia-Romagna
Tavola 1 - Zone di protezione delle acque sotterranee: Aree di Ricarica

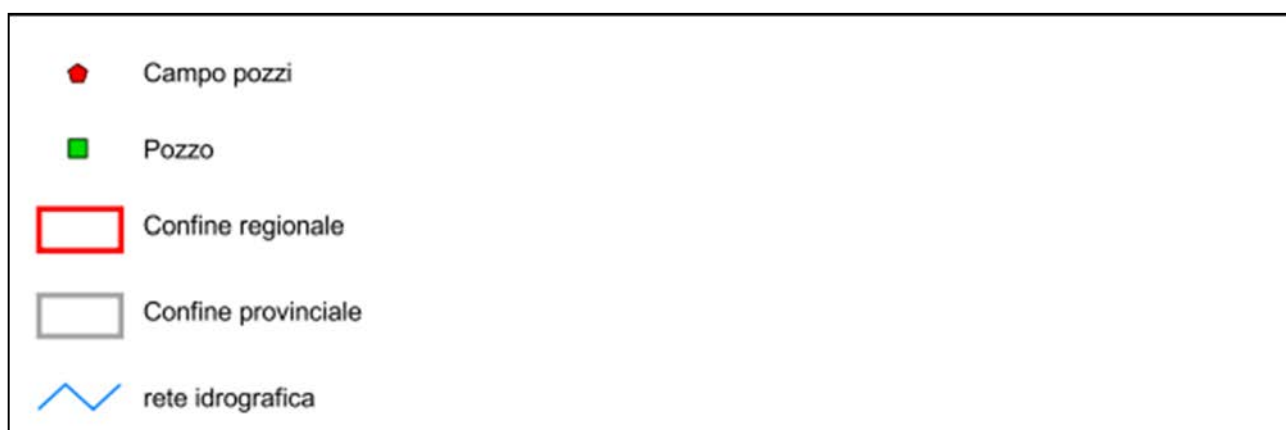


Figura 5.2-2
Piano di Tutela della Acque – Regione Emilia-Romagna
Legenda - Tavola 1 - Zone di protezione delle acque sotterranee: Aree di Ricarica

5.3. PRRB - Piano Rifiuti e Bonifiche 2022 - 2027

Relativamente alla gestione dei rifiuti in Emilia-Romagna vige il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e per la Bonifica delle aree inquinate (PRRB).

Il Piano regionale di gestione dei rifiuti e per la bonifica delle aree inquinate 2022-2027 ha definito i seguenti obiettivi in merito ai rifiuti speciali:

- prevenzione della produzione di rifiuti speciali attraverso l'incremento del mercato dei sottoprodotti ed incentivi per la conversione dei sistemi produttivi (innovazione del design e utilizzo nel processo produttivo di materie prime seconde);
- riduzione del 10% della produzione di rifiuti speciali da inviare a smaltimento in discarica;
- completa autosufficienza regionale a livello impiantistico, anche prevedendo nuove installazioni.

Per le bonifiche il PRRB distingue tra obiettivi generali e obiettivi specifici.

Gli obiettivi generali posti dalla normativa di settore sono la bonifica delle aree inquinate presenti sul territorio e la loro restituzione agli usi legittimi, attraverso la governance dei soggetti obbligati.

Gli obiettivi specifici, che costituiscono declinazione degli obiettivi generali di Piano, sono quelli di seguito indicati:

1. prevenzione dell'inquinamento delle matrici ambientali;
2. ottimizzazione della gestione dei procedimenti di bonifica;
3. promozione delle migliori tecniche disponibili di risanamento dei siti contaminati;
4. gestione sostenibile dei rifiuti prodotti nel corso degli interventi di bonifica;
5. implementazione di una strategia per la gestione dell'inquinamento diffuso;
6. promozione di strategie di recupero ambientale e rigenerazione dei brownfield;
7. promozione della comunicazione ai cittadini rispetto ai temi che attengono alla bonifica dei siti contaminati.

5.4. PRIT2025

La pianificazione dei trasporti a livello regionale è affidata al Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), strumento attraverso il quale la Regione stabilisce indirizzi e direttive per le politiche regionali sulla mobilità e fissa i principali interventi e le azioni prioritarie da perseguire nei diversi ambiti di intervento. L'Assemblea legislativa ha approvato il PRIT2025, con Delibera di Assemblea Regionale n. 59 del 23/12/2021 e pubblicato sul BUR n. 379 del 31/12/2021.

L'area di studio ricade all'interno del sistema integrato della mobilità "Ferrara" come rappresentato nella Carta A e nella Carta F.

La Carta A "Inquadramento strategico" dà una visione dell'assetto determinante della regione Emilia-Romagna nel contesto in cui si trova, evidenziando i principali elementi, sia di base che strategici, che la caratterizzano.

La Carta B "Sistema stradale" permette di individuare la zona di intervento prossima alla *Grande Rete – sistema non Autostradale*, nello specifico SS16. (figura 5.4-2)

La Carta C1 "Sistema infrastrutturale ferroviario" individua, a circa 2 km in direzione nord-est, la presenza della *linea nazionale a1 binario "Gaibanella – Montesanto"*. (figura 5.4-3)

La Carta D "Sistema logistico" conferma la vicinanza alla *Grande Rete stradale esistente*, nello specifico SS16. (figura 5.4-4)

La Carta E "Ciclovie regionali" (figura 5.4-5) evidenzia la presenza a circa 2 km in direzione ovest dall'area di studio di:

- *Ciclovia regionale*, nello specifico *Ciclovia BO-FE dir. Malalbergo – Ferrara*;
- *Rete provinciale*, nello specifico *Rete Ciclabile Provinciale principale*;
- *SIC-ZP regionale – ZPS*, nello specifico *"Po di Primaro e bacini di Tragheto"*.

mentre, a circa 2 km in direzione nord-est, evidenzia la presenza della *rete ferroviaria regionale "Gaibanella – Montesanto"*.

La Carta F "Sistema di pianificazione integrata della mobilità" rappresenta una prima individuazione dei "sistemi integrati di mobilità", aree territoriali definite con riferimento al livello infrastrutturale e ai

servizi di mobilità esistenti, nonché al relativo livello di domanda sui quali coordinare i singoli piani di mobilità degli Enti locali in essi ricadenti. Da questa tavola " (figura 5.4-6) si evince che l'area di studio ricade in prossimità di:

- di un *flusso veicolare totale medio h 7 am – 9 am – SS16*;
- della *Grande Rete Stradale "Adriatica SS16"*;
- del *Sistema Integrato di Mobilità "Ferrara"*.

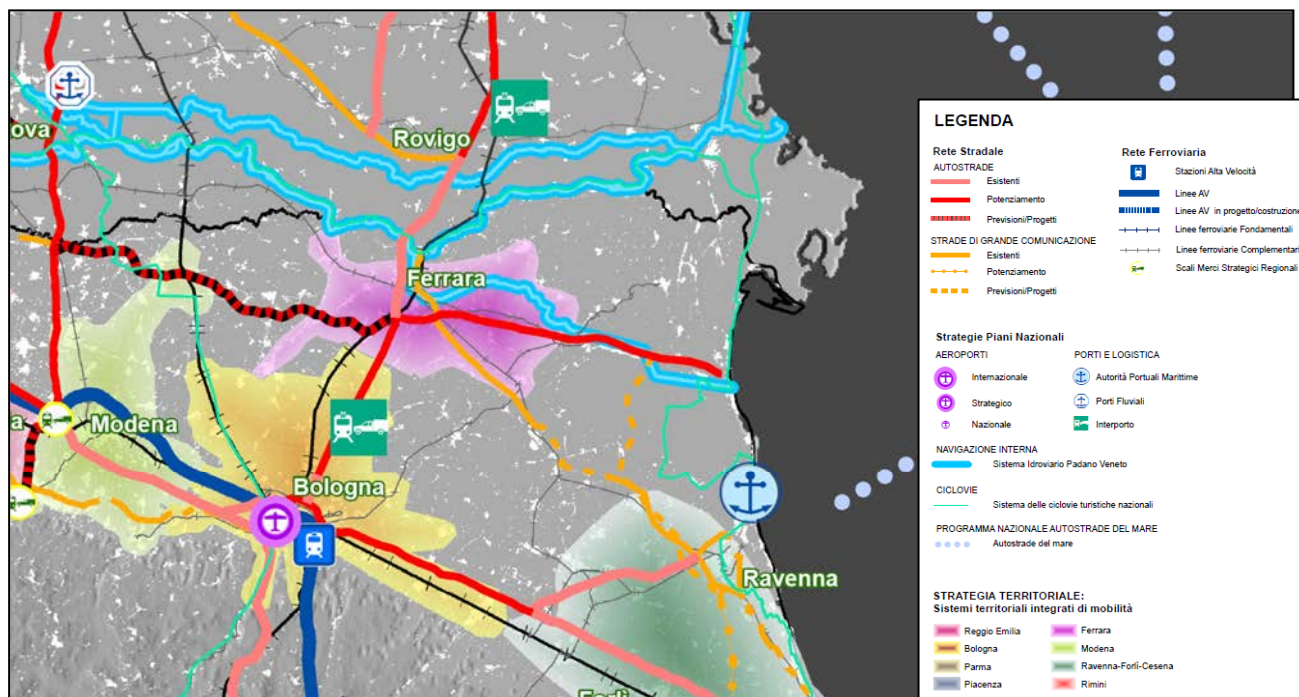


Figura 5.4-1

PRIT2025 – Estratto Carta A "Inquadramento strategico" – Scala libera

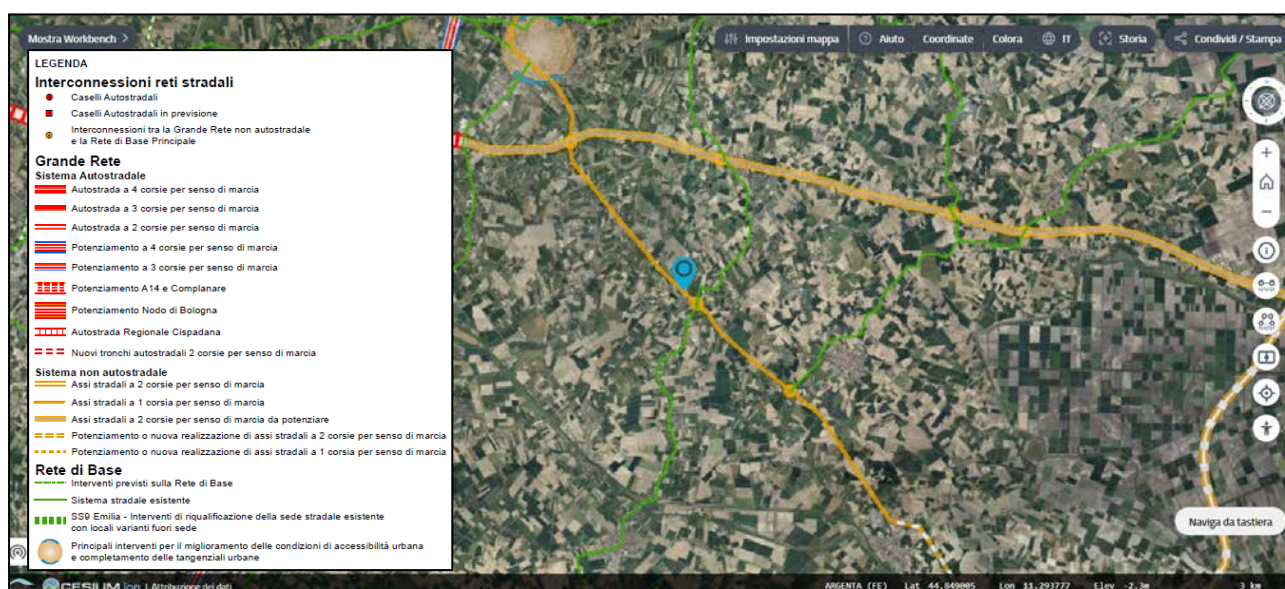


Figura 5.4-2

PRIT2025 - Carta B "Sistema stradale"

<https://mappe.regione.emilia-romagna.it/#prit2025&share=g-e14a99ca8748a24169323fb4f3ca0b33>

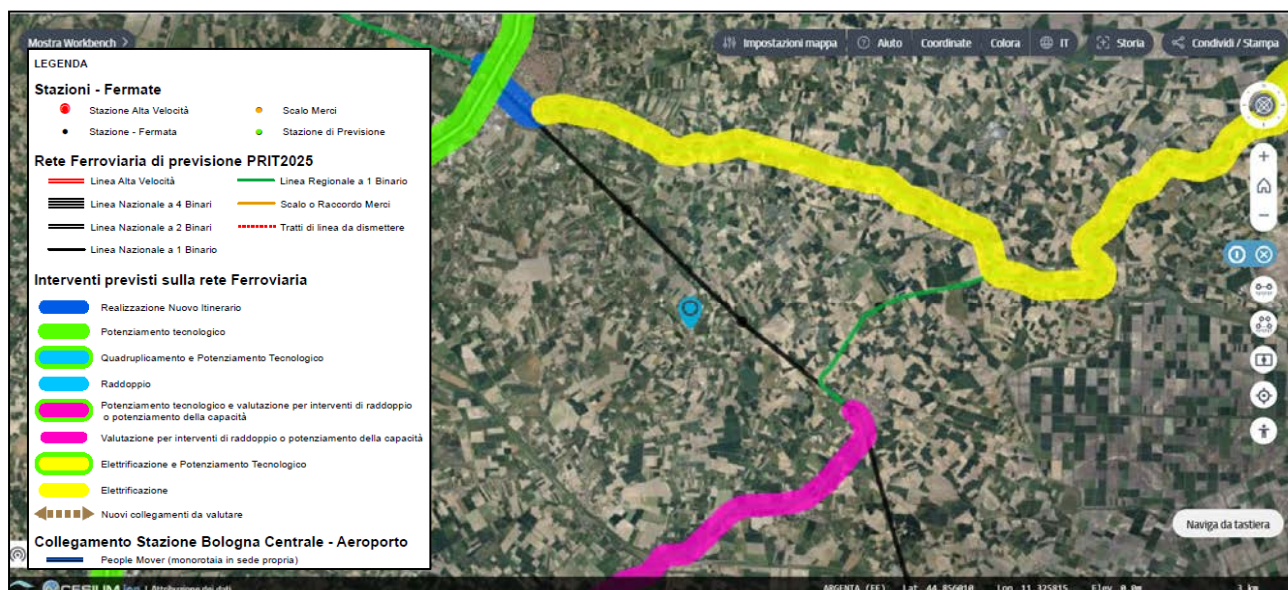


Figura 5.4-3

PRIT2025 - Carta C1 "Sistema infrastrutturale ferroviario"

<https://mappe.regione.emilia-romagna.it/#prit2025&share=g-e14a99ca8748a24169323fb4f3ca0b33>

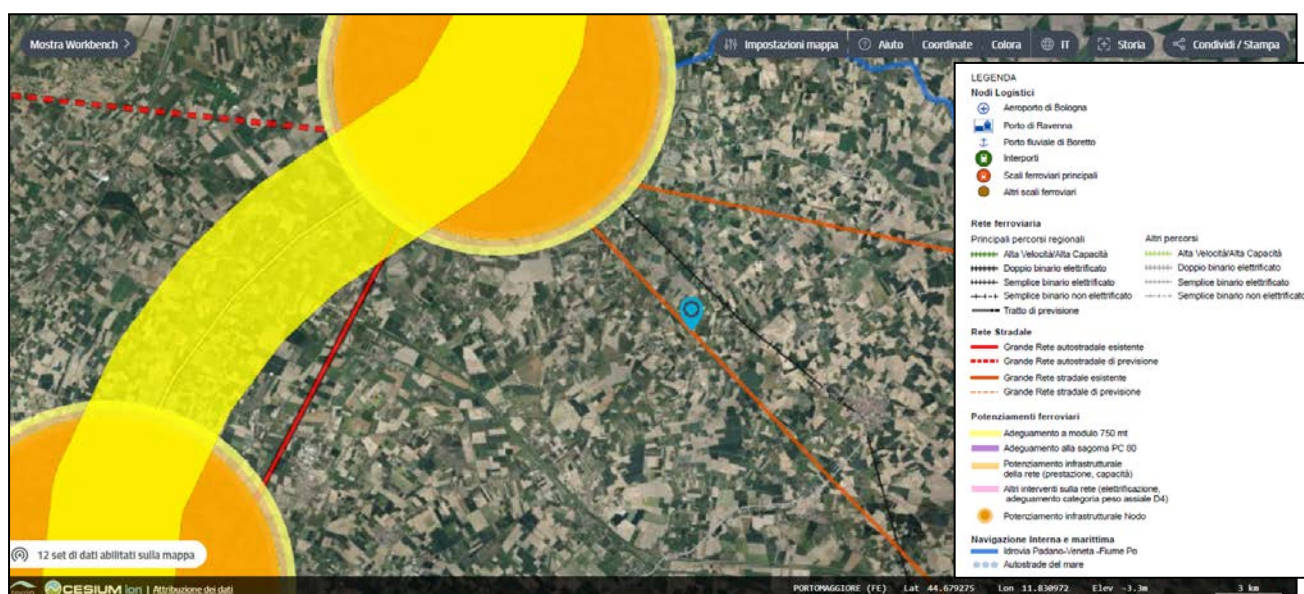


Figura 5.4-4

PRIT2025 - Carta D "Sistema logistico"

<https://mappe.regione.emilia-romagna.it/#prit2025&share=g-e14a99ca8748a24169323fb4f3ca0b33>

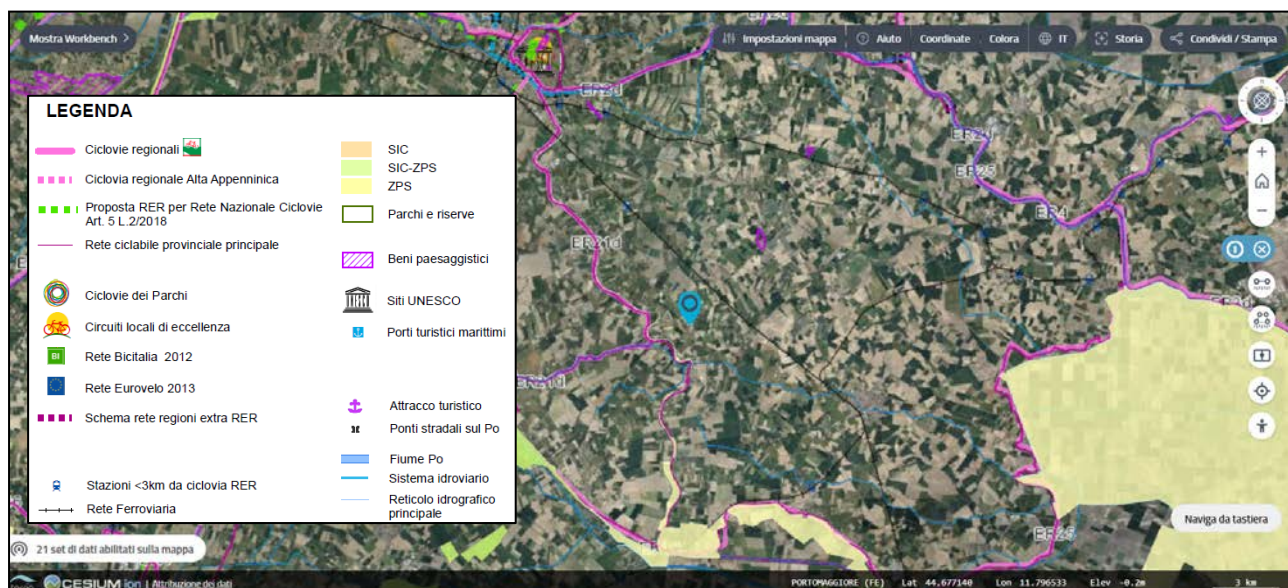


Figura 5.4-5

PRIT2025 - Carta E “Ciclovie regionali”

<https://mappe.regione.emilia-romagna.it/#prit2025&share=g-e14a99ca8748a24169323fb4f3ca0b33>

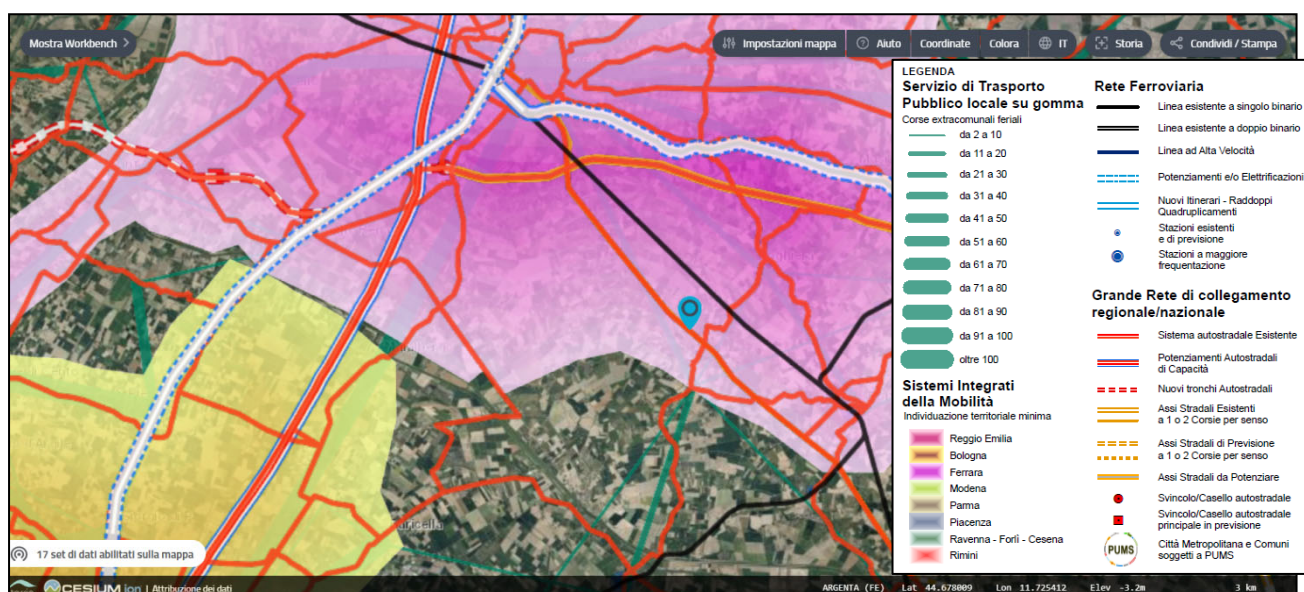


Figura 5.4-6

PRIT2025 - Carta F “Sistema di pianificazione integrata della mobilità”

<https://mappe.regione.emilia-romagna.it/#prit2025&share=g-e14a99ca8748a24169323fb4f3ca0b33>

5.5. PAIR2030

Il Piano Aria Integrato Regionale, piano di livello regionale per il risanamento dell'aria, è lo strumento con il quale la Regione mette in campo le misure necessarie a rientrare nei valori limite fissati dall'Unione Europea da qui al 2030.

Al Par. 7.7.4, *Il Livello Locale*, della "Relazione Generale" del PAIR 2030, leggiamo che:

Gli Enti locali sono titolari di competenze e funzioni che hanno importanti ricadute sulla qualità dell'aria [...]. I Comuni sono i principali soggetti attuatori delle misure sul traffico e la mobilità, la pianificazione urbanistica, la regolamentazione edilizia, il verde urbano, ecc., anche attraverso gli strumenti di pianificazione di livello locale.

In particolare, le linee d'azione previste nella Relazione del Piano si possono sintetizzare in:

- consumare e impermeabilizzare meno suolo;
- ridurre l'estensione delle reti (acqua, luce, gas) garantendo in questo modo minori dispersioni;
- ridurre l'impatto da traffico dovuto agli spostamenti casa-lavoro e casa-studio e alle esigenze di accesso ai servizi in ambito urbano;
- riqualificare e potenziare le piste ciclabili e le dotazioni accessorie;
- riqualificare e incrementare le aree verdi urbane e periurbane.

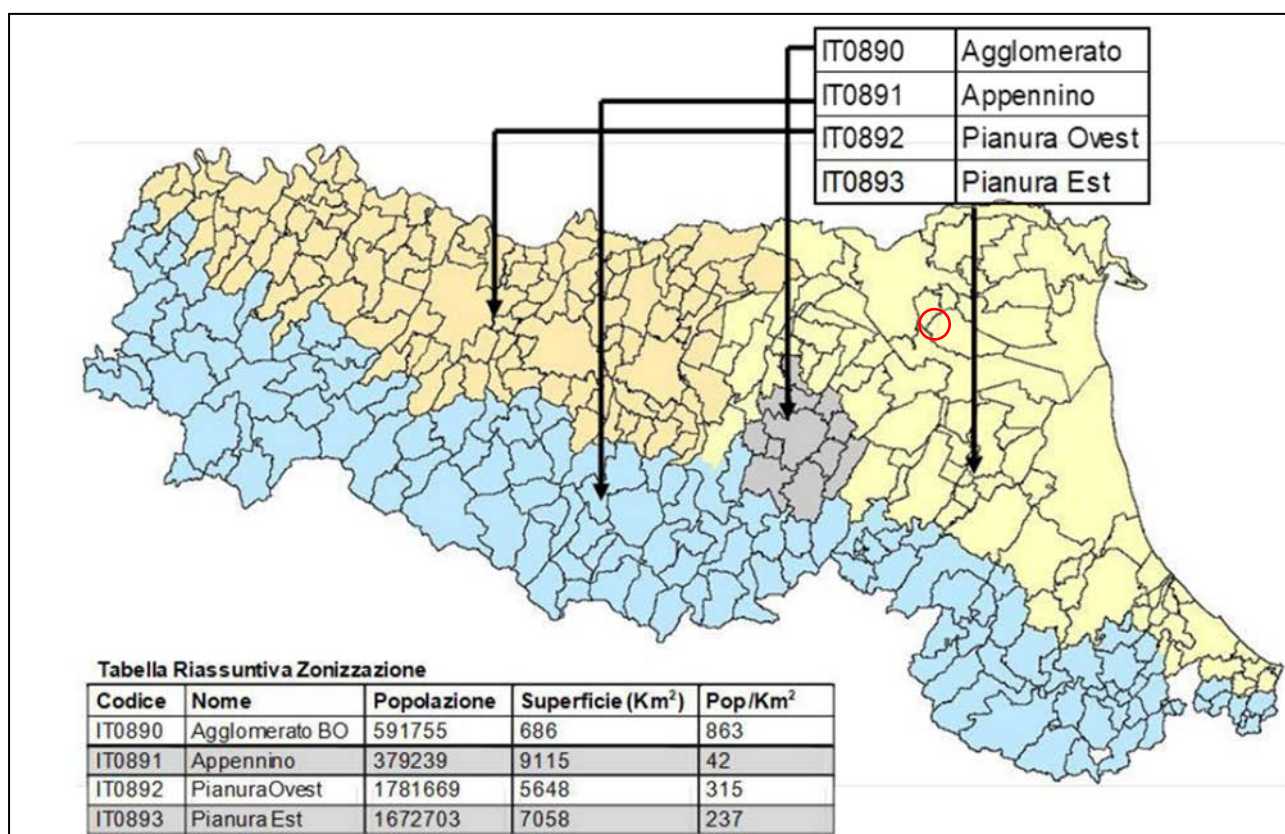


Figura 5.5-1

Zonizzazione del territorio dell'Emilia-Romagna nel 2019 (D.Lgs. 155/2010)

5.6. Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Autorità di Bacino del Fiume Po

L'area di studio, secondo il Piano stralcio delle Fasce Fluviali, ricade all'interno della fascia fluviale C (Figura 5.6-1) e, secondo il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, all'interno di una zona classificata a rischio moderato R1, per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali (Figura 5.6-2).

La fascia fluviale C è denominata "Area di inondazione per piena catastrofica" ed è costituita dalla porzione di territorio esterna alla Fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

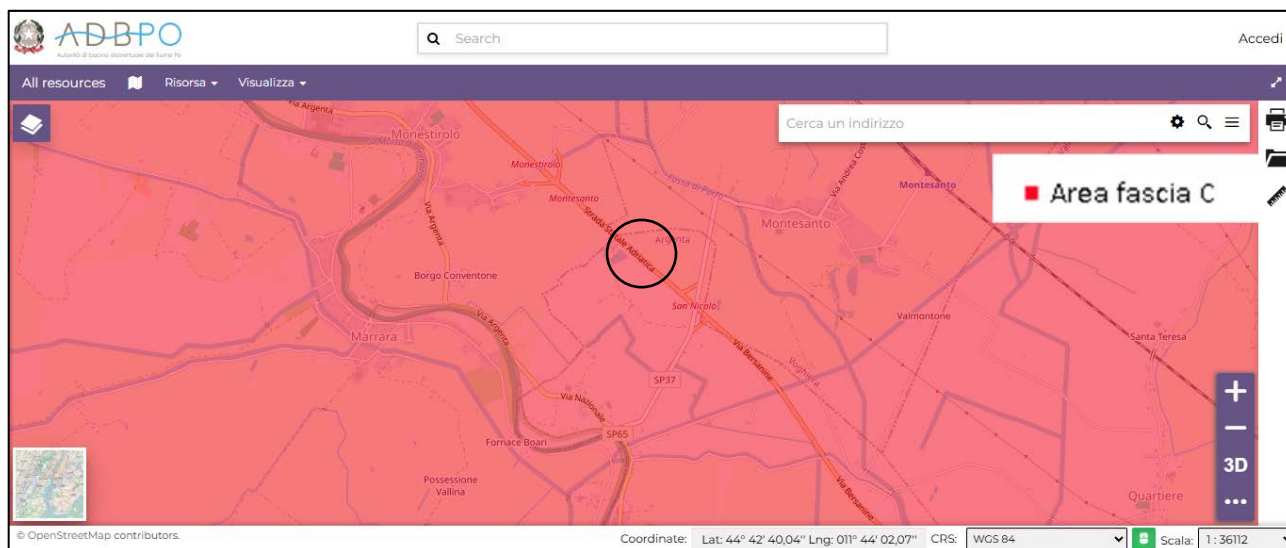


Figura 5.6-1

Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po – Piano Stralcio delle Fasce Fluviali P.S.F.F. – Fasce fluviali 2008 UoM Po (Distretto Po)

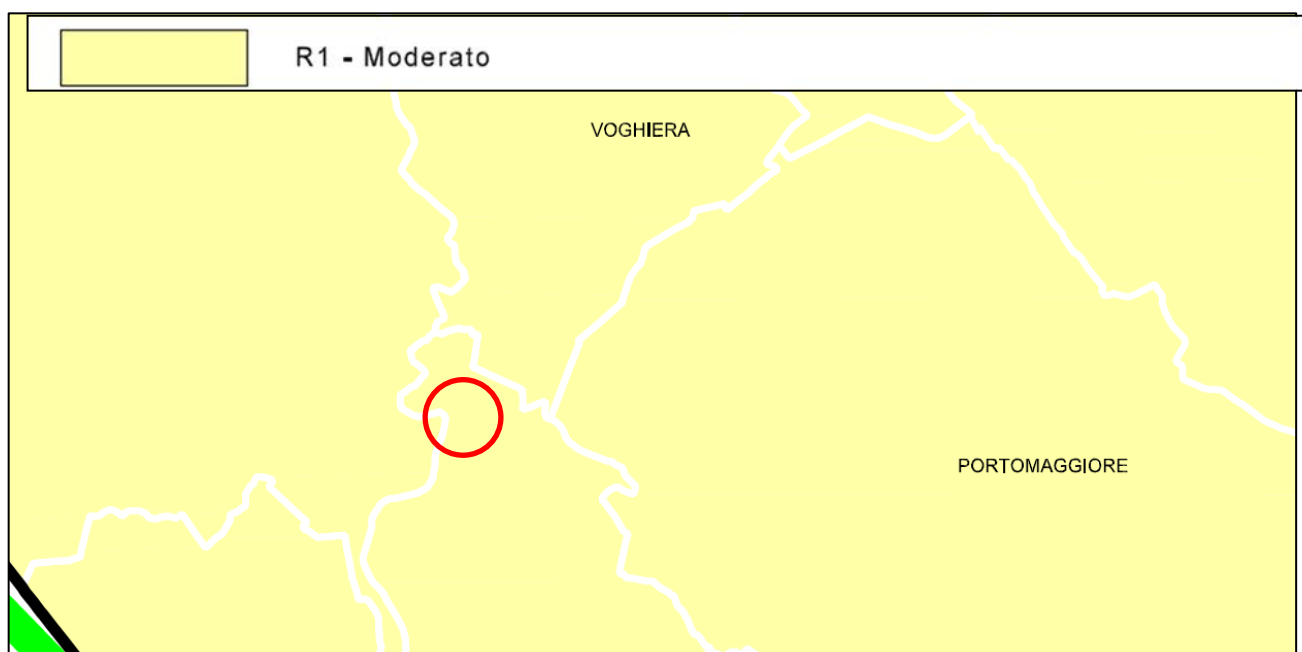


Figura 5.6-2

Estratto cartografia P.A.I. – scala grafica

(da Autorità di Bacino del Fiume Po – Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico P.A.I., - tav. 6 III, Rischio idraulico ed idrogeologico)

5.7. Direttiva Alluvioni Regione Emilia-Romagna (P.G.R.A.)

Dalle Mappe della Pericolosità – Vestizione per UoM 2022 (Figg. 5.7-1, 5.7-2, 5.7-3 e 5.7-4) e dalle mappe del Rischio – Vestizione per UoM 2019 (Figg. 4.7-5 e 4.7-6), si evince che l'area di studio risulta ricadere in corrispondenza di:

RETICOLO PRINCIPALE

- Denominazione corso acqua: Po
- Codice corso acqua: N008
- Tempo di ritorno alluvione (anni): 500
- Unità di gestione (UoM): ITN008
- Ambito territoriale: RP
- Codice scenario di alluvione: L-P1 (Alluvioni rare)

RETICOLO SECONDARIO DI PIANURA – DISTRETTO PO ITN008

- Denominazione corso d'acqua: n.d.
- Unità di gestione (UoM): ITN008
- Ambito territoriale: RSP
- Codice scenario di alluvione: M-P2 (Alluvioni poco frequenti)

Gli elementi esposti del reticolo principale e del reticolo secondario di pianura relativi all'attività esistente sono:

- Macrocategoria europea. Attività economica e sociali
- Tipologia attività economiche: B44
- Macrocategoria italiana: Attività produttive
- Macrocategoria distretto: Insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di servizi e agricoli
- Classe di danno 1: D4
- Classe di danno 2: D4
- Classe di rischio 1: R2
- Classe di rischio 2: R2

Adiacenti a:

- Macrocategoria europea. Attività economica e sociali
- Tipologia attività economiche: B43
- Macrocategoria italiana: Attività produttive
- Macrocategoria distretto: colture permanenti
- Classe di danno 1: D2
- Classe di danno 2: D2
- Classe di rischio 1: R1
- Classe di rischio 2: R1

Dalla Mappa del Rischio - Vestizione per UoM 2019 e dalla Mappa del Rischio Massimo 2019, l'area di studio relativa all'ampliamento risulta ricadere in corrispondenza:

RETICOLO PRINCIPALE

- Ambito territoriale: RP
- Codice scenario di alluvione: L
- Classe di rischio: R1 (moderato)

RETICOLO SECONDARIO DI PIANURA

- Ambito territoriale: RSP
- Codice scenario di alluvione: M
- Classe di rischio: R1 (moderato)

Ai sensi del D.P.C.M. del 29 settembre 1998:

- il rischio medio R2 indica un rischio *“per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità del personale, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche”*;
- il rischio moderato R1 indica un rischio *“per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali”*.

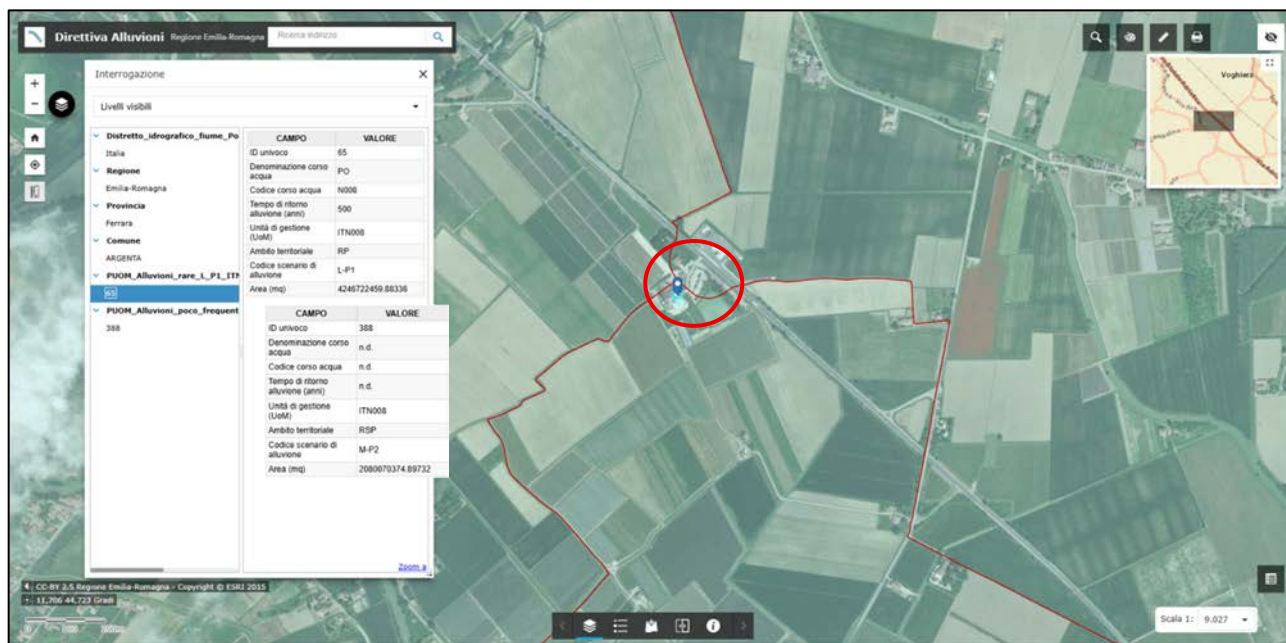


Figura 5.7-1

Mappa della Pericolosità - Vestizione per UoM 2022 – Distretto Idrografico Fiume Po – Reticolo Principale

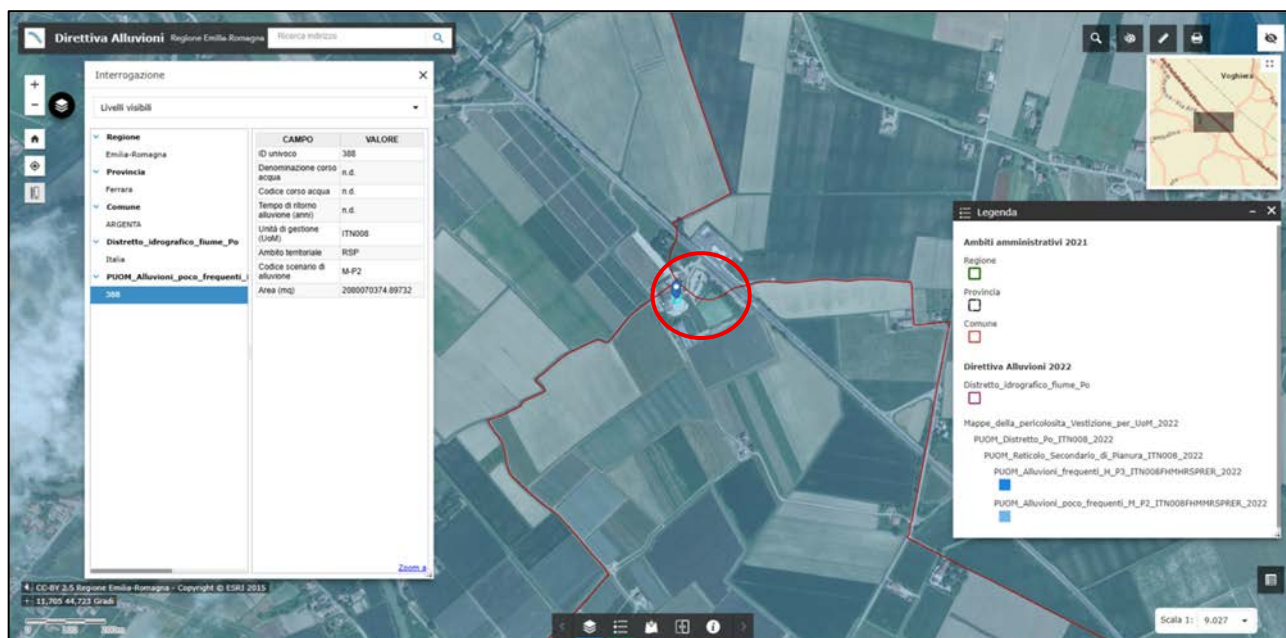


Figura 5.7-2

Mappa della Pericolosità - Vestizione per UoM 2022 – Distretto Idrografico Fiume Po – Reticolo Secondario di Pianura

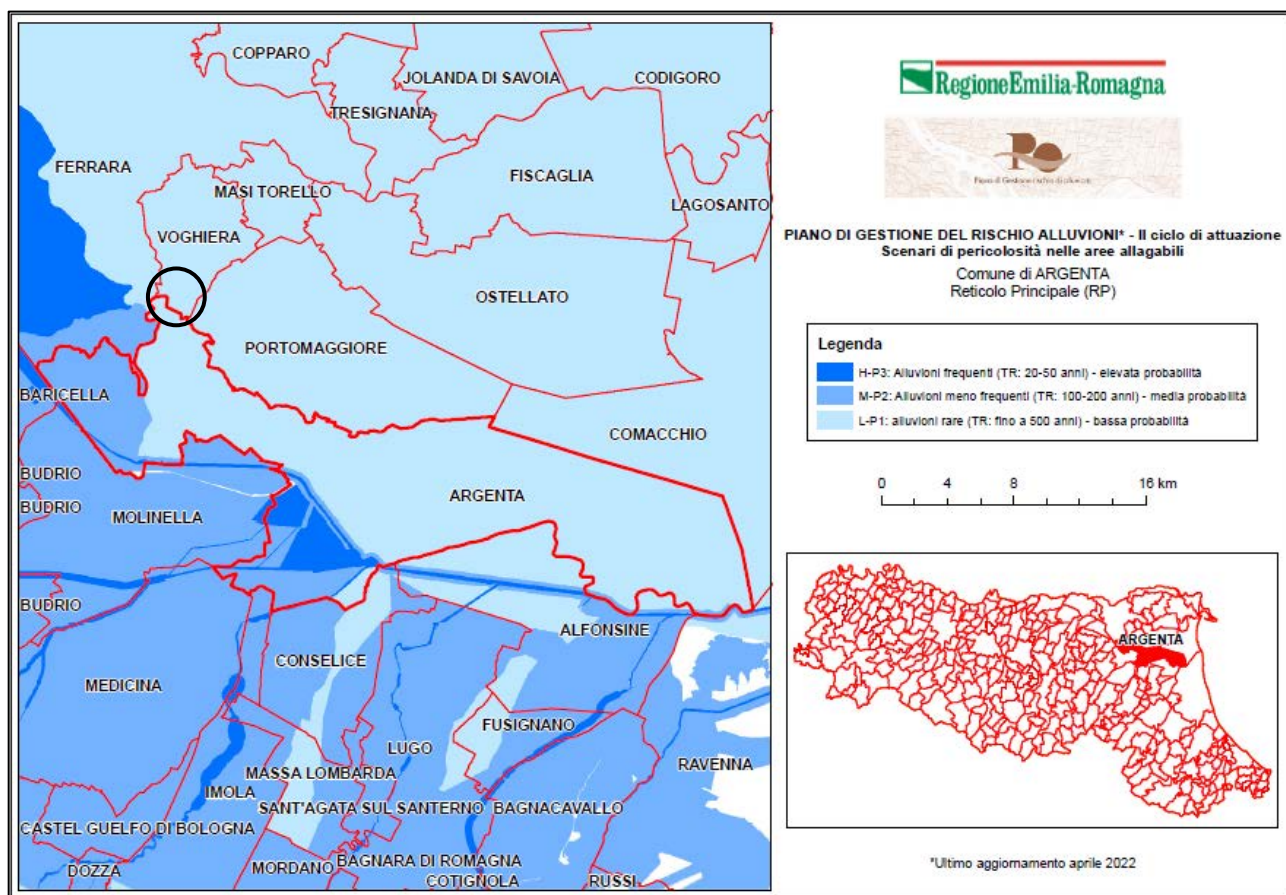
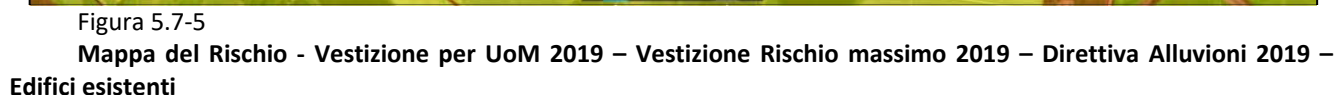


Figura 5.7-3
Carta del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Reticolo Principale – Comune di Argenta
Ubicazione sito



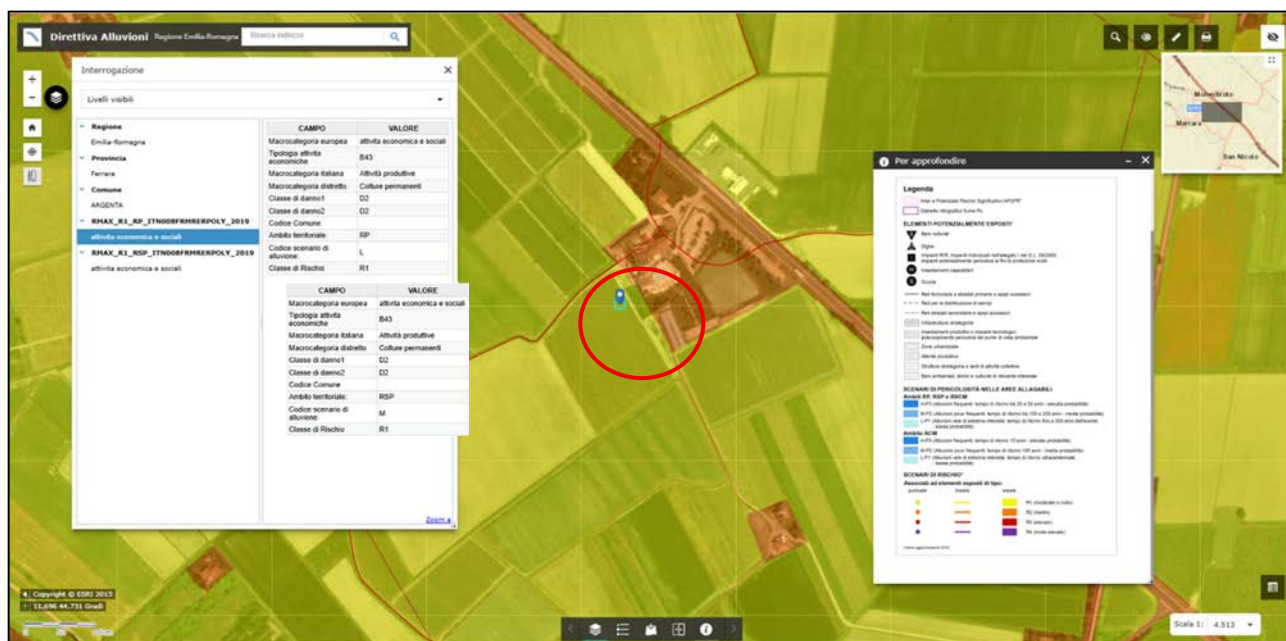


Figura 5.7-6

Mappa del Rischio - Vestizione per UoM 2019 – Vestizione Rischio massimo 2019 – Direttiva Alluvioni 2019 – Area destinata all'intervento

5.8. Piano di Gestione del Distretto del Po (PdG Po)

Il Piano di Gestione del Distretto del Po (PdG Po) si occupa di tutelare le risorse idriche e affrontare criticità ambientali legate al bacino del Po, includendo misure per migliorare la qualità e la quantità delle acque superficiali e sotterranee.

Il distretto idrografico del Po comprende l'intero bacino del fiume Po e dei suoi affluenti, estendendosi su otto regioni (tra cui Emilia-Romagna, Lombardia, Veneto e Piemonte), per una superficie complessiva di circa 74.000 km², coinvolgendo una popolazione di oltre 16 milioni di abitanti.

Sono previsti strumenti per valutare gli impatti ambientali e strategie per il riequilibrio del bilancio idrico, con obiettivi precisi da raggiungere entro scadenze temporali. Inoltre, il piano promuove una gestione sostenibile delle risorse, tenendo conto degli ecosistemi connessi, anche in relazione ad altre normative europee e nazionali, come la Direttiva Quadro Acque (2000/60/CE) e il D.Lgs. 152/2006.

5.9. Piano Territoriale per il Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Come si evince dagli estratti cartografici nelle figure sotto riportate, la zona oggetto di studio ricade in corrispondenza di:

- Unità di Paesaggio delle Terre Vecchie (art. 8);
- Riconoscimento UNESCO: area iscritta;
- In prossimità di Aree di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale (Art. 32).

Si riportano di seguito gli articoli sopra citati, tratti dalle Norme per la tutela paesistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Art. 8 - Le Unità di Paesaggio

1. (I) I paesaggi provinciali sono definiti mediante Unità di Paesaggio (U.P.). L'Unità di Paesaggio è l'insieme territoriale coerente in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico-ambientali e storico-documentali.

2. (I) Il presente Piano perimetra le unità di paesaggio di rango provinciale, ne descrive la genesi storica e le caratteristiche morfologiche, individua i beni culturali, storici e testimoniali di particolare interesse per gli aspetti paesaggistici e per quelli geologici e biologici che caratterizzano le singole unità di paesaggio.

3. (D) Le Unità di paesaggio provinciali costituiscono quadro di riferimento essenziale per la formazione degli strumenti di pianificazione provinciale e comunale e di ogni altro strumento regolamentare, al fine di mantenere una gestione coerente con gli obbiettivi del presente Piano.

4. (D) Le prestazioni indicate per le singole unità di paesaggio costituiscono il quadro delle azioni preferenziali e prioritarie per l'azione di pianificazione, programmazione e coordinamento provinciale nei settori di competenza della Provincia o ad essa delegati o trasferiti temporaneamente.

5. (D) I Comuni in sede di redazione del PSC hanno il compito di individuare gli ambiti paesaggistici di rango comunale e di dettare relative disposizioni normative allo scopo di perseguire non solo il mantenimento e il ripristino delle diverse componenti costitutive, ma anche una loro piena valorizzazione e fruizione attraverso politiche propositive di intervento sul contesto paesaggistico e ambientale. A tal fine la pianificazione comunale, attraverso idonee analisi contenute nel Quadro Conoscitivo del PSC, approfondisce le criticità e i punti di forza di tali ambiti territoriali, e individua le strategie di assetto territoriale ed i processi evolutivi coerenti con il riconoscimento di tale matrice strutturale del paesaggio e del sistema insediativo.

6. (D) I PSC comunali o di Unione di comuni possono proporre motivate variazioni al perimetro delle U.P. provinciali; (P) qualora tali variazioni abbiano effetto sul territorio di altri Comuni o di altre Unioni, la proposta dovrà essere esplicitamente effettuata d'intesa con questi ultimi.

Si segnala l'immediata adiacenza dell'area di intervento ai Comuni di Voghiera e di Ferrara. Per quest'ultimo, si ritiene utile riportare le caratteristiche comunali, le quali sono anch'esse descritte dall'Art.8, ma anche dall'Art. 32 di seguito riportato.

Art. 32 – Aree di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale

1. (I) Le aree non già ricadenti fra quelle individuate agli articoli precedenti che presentano particolare sensibilità alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti sono inoltre individuabili tramite:

a. Vulnerabilità idrogeologica intrinseca, riferita ad acquiferi protetti e non protetti come disciplinati dal "Piano Territoriale per il risanamento e la Tutela delle Acque";

b. aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, di cui al D.Lgs. 152/2006;

c. distanza dai corpi d'acqua pubblici (esclusione per distanza inferiore a 150 m da rive di fiumi e 300 m da laghi);

d. Piano per l'Assetto Idrogeologico del Po, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 Maggio 2001: Aree classificate come fascia A "Fascia di deflusso della piena " e fascia B "Fascia di esondazione" (artt. 29 e 30 delle norme);

e. Piano stralcio Assetto Idrogeologico del Reno, approvato dalla Giunta Regionale EmiliaRomagna con deliberazione n. 567 del 07.04.2003: "Alveo attivo" (art. 15 delle norme); "Aree ad alta probabilità di inondazione" (art. 16 delle norme); "Aree per la realizzazione degli interventi strutturali" (art. 17 delle norme); "Fasce di pertinenza fluviale" (art. 18 delle norme);

f. Piano per l'Assetto Idrogeologico di bacino idrografico per il Delta, adottato il 18 dicembre 2001: "Fascia A – B - alveo interessato del deflusso e dall'invaso della piena" (art.11 delle Norme);

g. Tutela individuata dalla pianificazione comunale dal punto di vista paesaggistico, naturalistico e idrogeologico.

2. (P) Nelle aree ricadenti nel precedente comma non possono essere realizzati nuovi impianti di smaltimento e recupero rifiuti.

3. (D) Le restanti attività, diverse da quelle indicate al comma precedente, sono soggette alla pianificazione urbanistica locale.

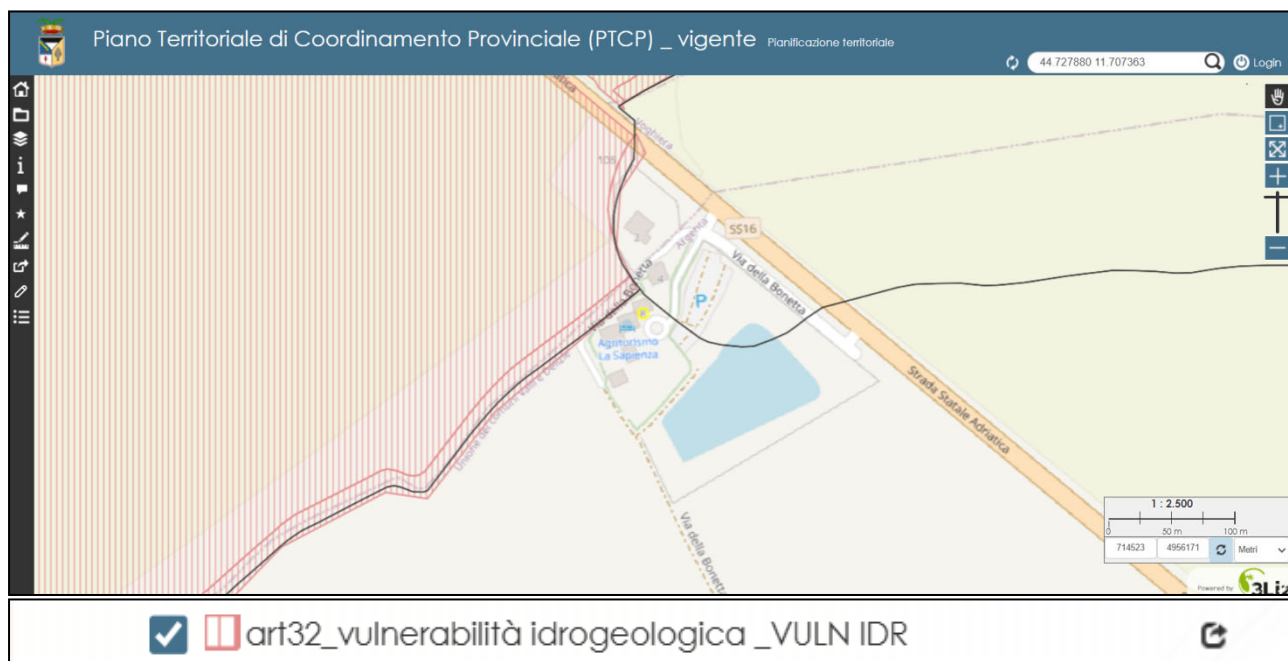


Figura 5.9-1

P.T.C.P. Provincia di Ferrara - TUTELE PTCP vigente

[Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale \(PTCP\) vigente - Pianificazione territoriale - Provincia di Ferrara - Webgis](#)

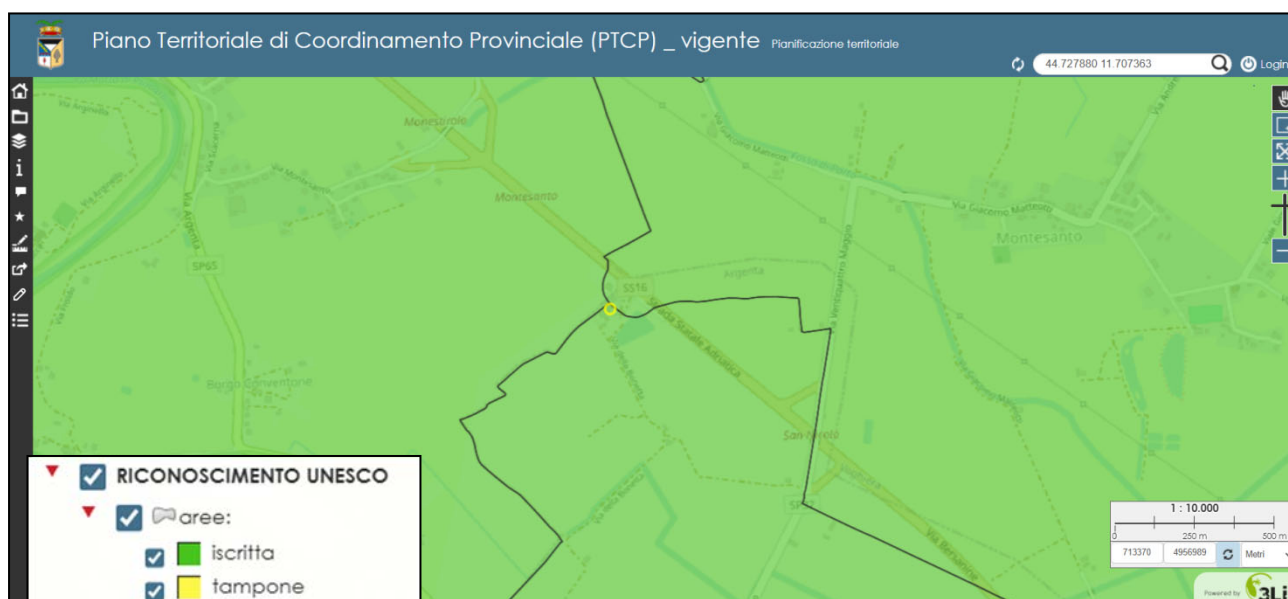


Figura 5.9-2

P.T.C.P. Provincia di Ferrara - Riconoscimento UNESCO

[Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale \(PTCP\) vigente - Pianificazione territoriale - Provincia di Ferrara - Webgis](#)

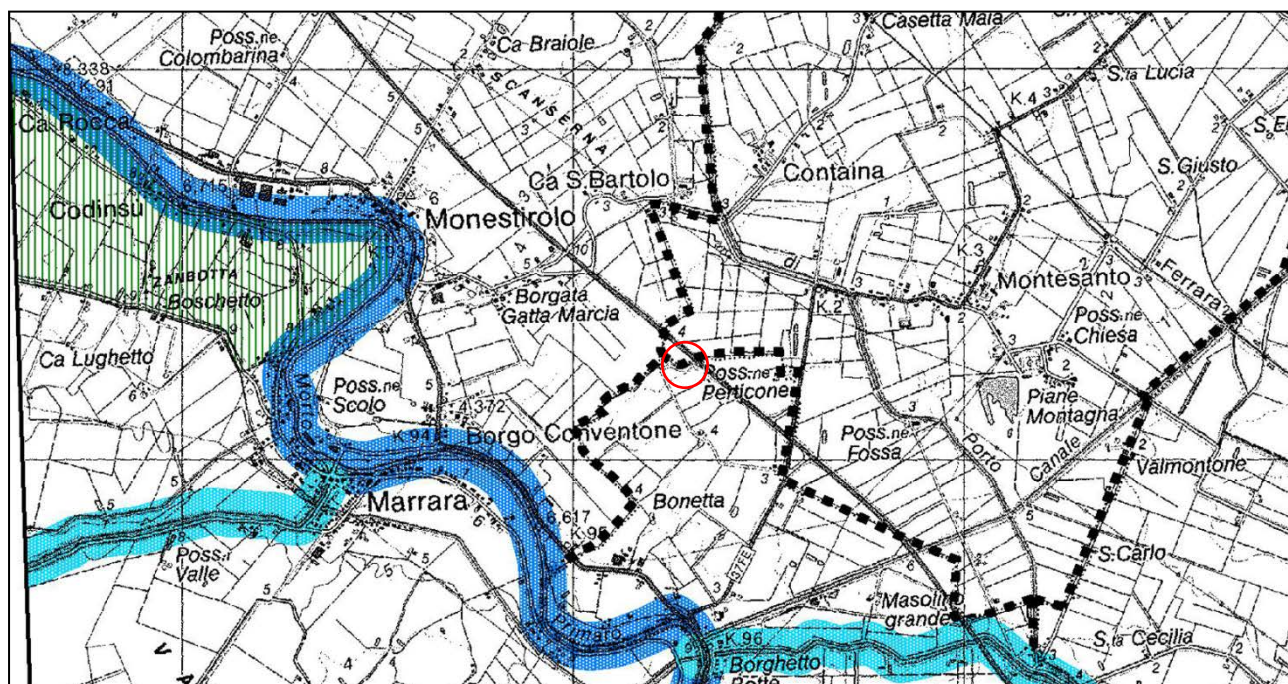


Figura 5.9-3

P.T.C.P. Provincia di Ferrara - Il sistema ambientale – Assetto della Rete Ecologica Provinciale

5.10. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) – Unione Valli e Delizie

Il PUG è lo strumento di pianificazione che l'Unione dei Comuni di Valli e Delizie ha predisposto per individuare le scelte strategiche e le operazioni di rinnovamento sostenibile del proprio territorio. La Giunta dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, con delibera di CU n. 36 del 29.09.2022, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), che interessa i territori dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

Dall'analisi delle tavole che compongono il PUG emergono le seguenti analisi in merito all'area oggetto di studio.

- L'area confina ad est/nord-est con tipo di viabilità GR1 e con una strada di tipo SC, nello specifico Via Bersanina (S. Nicolò) (figura 5.10-1);
- L'ampliamento ricade in corrispondenza di un'area prevalentemente destinata a frutteti e in parte destinata ad infrastrutture blu esistenti, nello specifico "bacini artificiali" (figura 5.10-2);
- L'area è iscritta al Sistema delle risorse storiche e storico testimoniali (figura 5.10-2);
- All'interno dell'area di ampliamento è presente un elemento strutturale, nello specifico "bacino artificiale". L'area confina ad est/nord-est con una linea di mobilità, denominata GR1 (figura 5.10-3);
- All'interno dell'area di studio è presente una partizione IPR, avente un'altra funzione in territorio rurale (figura 5.10-4);
- l'area di studio ricade all'interno di un territorio agricolo di rilievo paesaggistico e al suo interno è presente una partizione denominata IPR (figura 5.10-5);
- L'area di studio ricade all'interno di una zona iscritta UNESCO e si evidenzia la presenza di un metanodotto passante in prossimità del confine meridionale dell'area di studio (figure 5.10-6 e 5.10-7);
- È presente, in minima parte, un'area di tutela relativa alla vulnerabilità e sicurezza del territorio, nello specifico una zona di rispetto stradale. (figure 5.10-6 e 5.10-7).

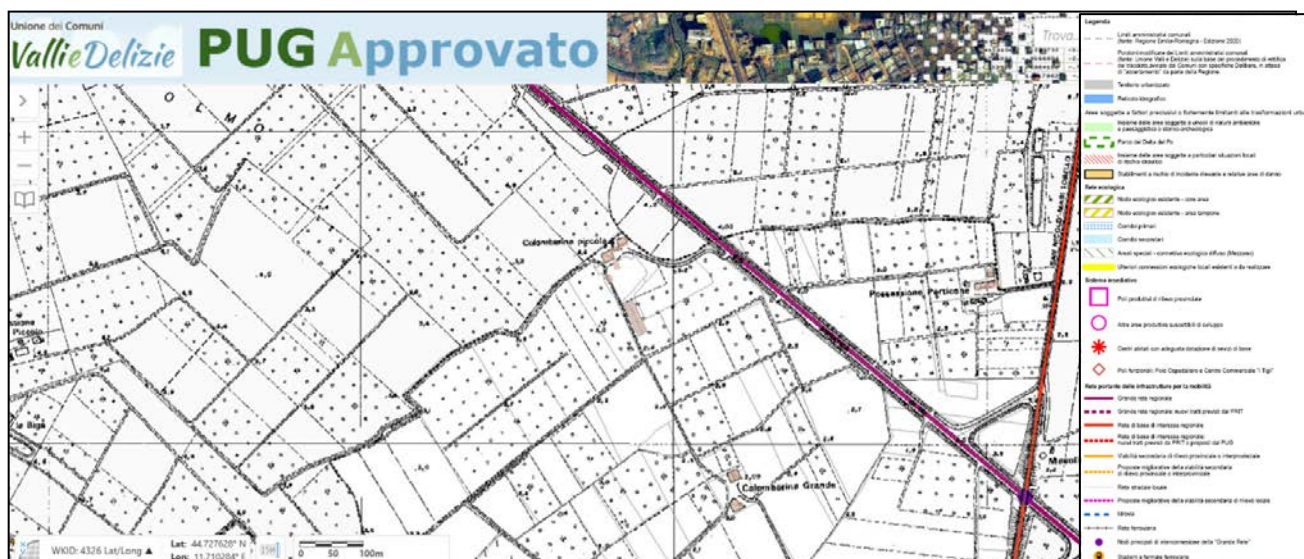


Figura 5.10-1

P.U.G. Unione Valli e Delizie

Tavola 1 – Griglia degli elementi strutturali

(https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/site/s/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default)

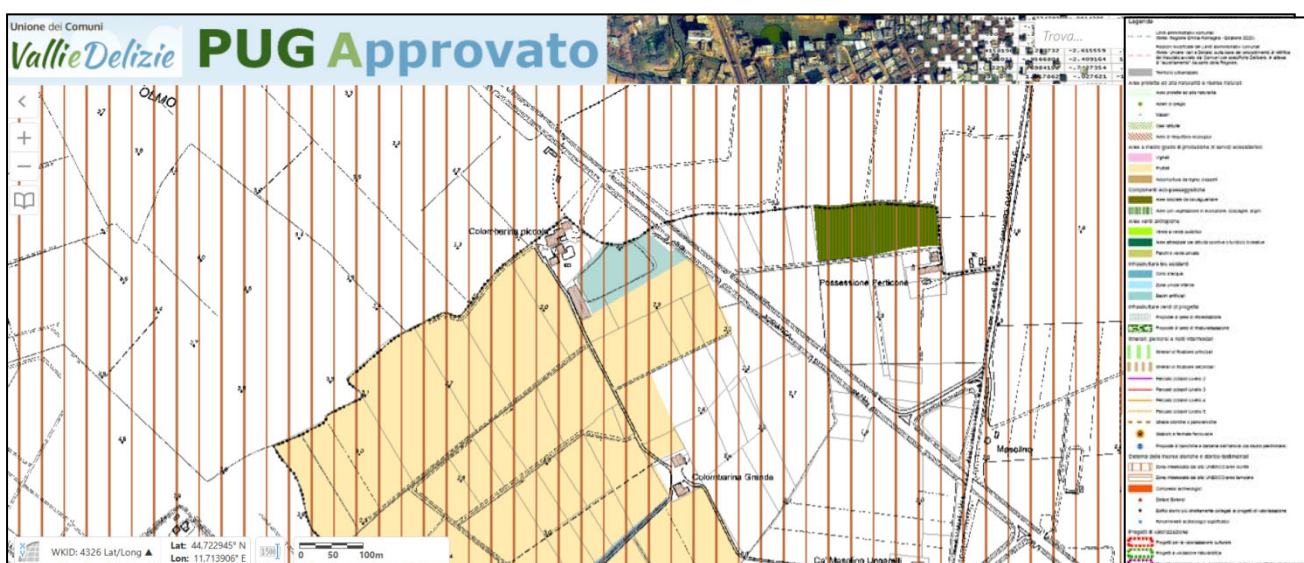


Figura 5.10-2

P.U.G. Unione Valli e Delizie

Tavola 2 – Valorizzazione ambientale ed economica del territorio vasto rurale

(https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/site/s/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default)



Figura 5.10-3

P.U.G. Unione Valli e Delizie

Tavola 3 – Strategie e azioni per la qualità urbana

(https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/sites/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default)

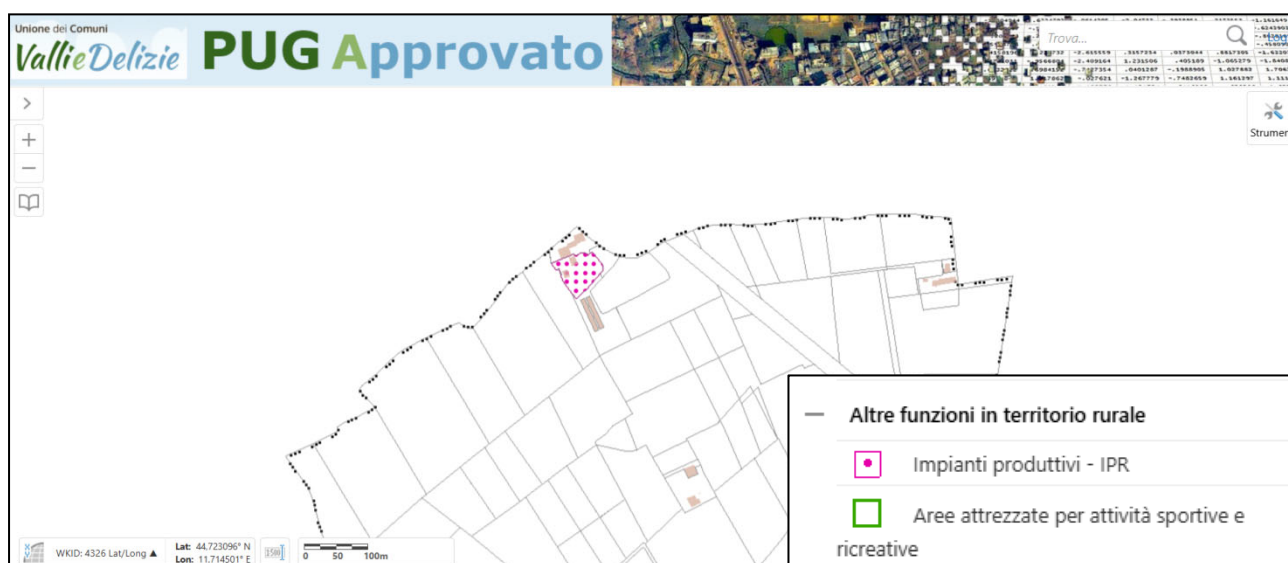


Figura 5.10-4

P.U.G. Unione Valli e Delizie

Tavola 4 – Disciplina degli interventi edilizi diretti

(https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/sites/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default)

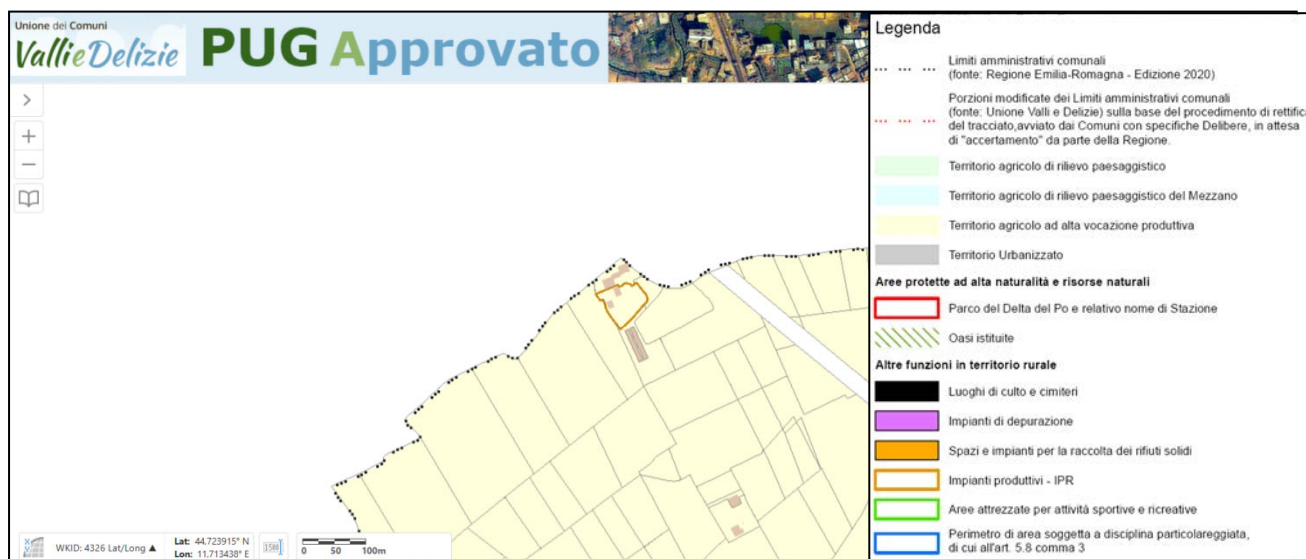


Figura 5.10-5

P.U.G. Unione Valli e Delizie

Tavola 6 – Disciplina degli interventi diretti nel territorio rurale

(https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/sites/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default)

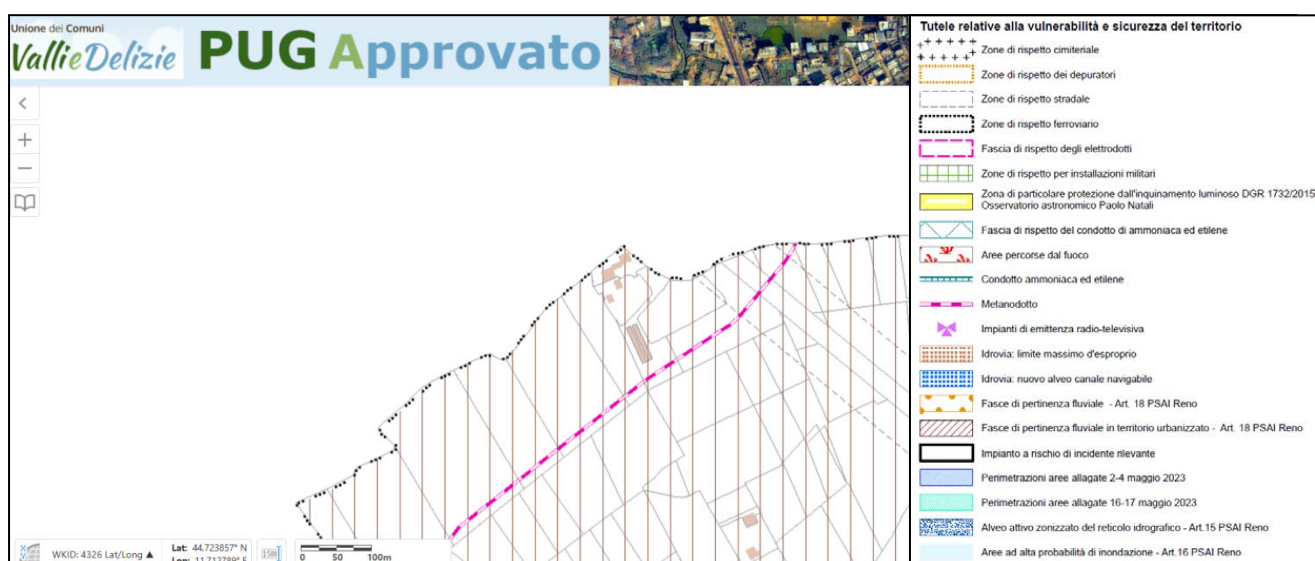


Figura 5.10-6

P.U.G. Unione Valli e Delizie

Tavola Tutele e vincoli ambientali e paesaggistici

(https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/sites/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default)

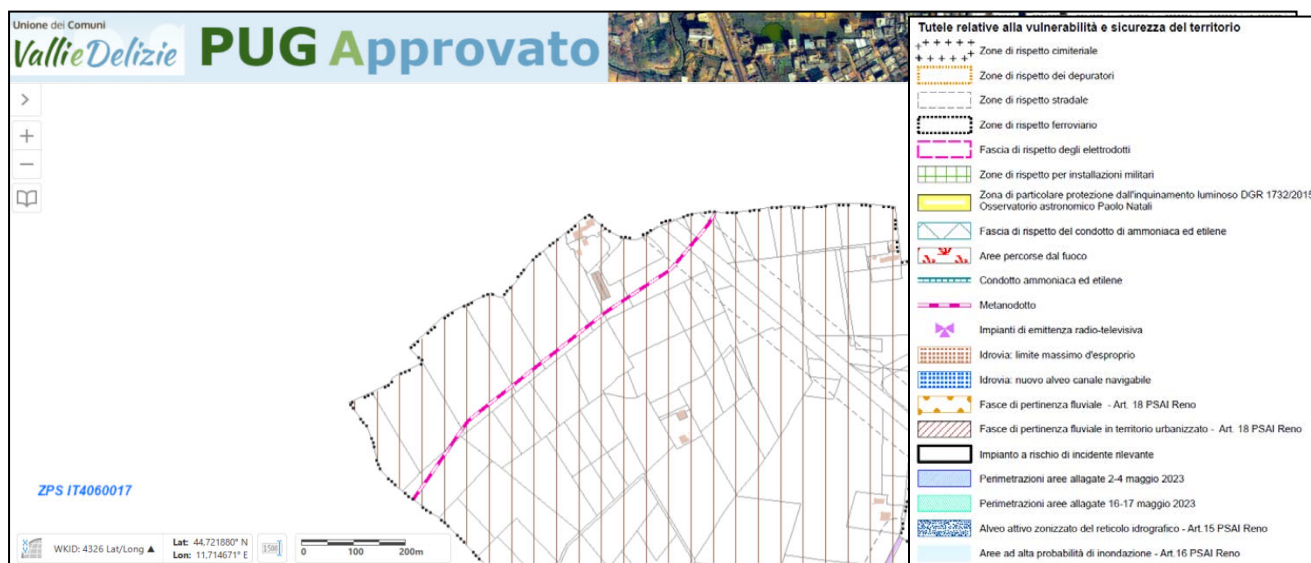


Figura 5.10-7

P.U.G. Unione Valli e Delizie

Tavola Ulteriori vincoli specifici derivanti dalla pianificazione di bacino

(https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/sites/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default)

Si riporta di seguito uno stralcio delle schede normative estratte da “Scheda dei Vincoli” che espone, per ciascun vincolo o prescrizione, l’indicazione sintetica del suo contenuto e dell’atto da cui deriva.

3. - TUTELA DEI BENI STORICI, TESTIMONIALI E CULTURALI

Individuazione grafica	
Indicazione sintetica del contenuto	Zona interessata dal sito UNESCO: aree iscritte
Fonte del dato	UNESCO
Fonte del vincolo	XIX e XXIII Sessione del Comitato del Patrimonio Mondiale
Disciplina	Piano di Gestione “Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del PO” PLERT art. 4: divieto di collocazione di impianti di emittenza radioTV

4. - VINCOLI RELATIVI ALLA VULNERABILITA' E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

Individuazione grafica	
Indicazione sintetica del contenuto	Fascia di rispetto stradale <i>Le fasce di rispetto sono state individuate in base alla perimetrazione dei centri abitati e alla classificazione delle strade.</i> <i>La loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale</i>
Fonte del dato	PUG. Le fasce sono individuate in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo.
Fonte del vincolo	D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada"; D.P.R. n. 495/1992. "Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada"; DPR n.575/1994; art.9 della L. n. 729 del 24 luglio 1961 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali"; Dm n. 1404 del 1 aprile 1968 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della L. n. 765 del 6 agosto 1967"; nonché Piano Regionale Integrato dei Trasporti
Disciplina	D.P.R. n. 495/1992, art. 26, 27 e 28 Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nella Tavola dei Vincoli, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal sopra richiamato Regolamento di esecuzione. In caso di intervento, il reale posizionamento del limite della fascia di rispetto va comunque verificato sulla base del rilievo topografico dello stato di fatto, come distanza a partire dal limite della sede stradale. Nel caso la sede stradale sia stata oggetto di interventi di modifica o ampliamento non risultanti nella Tavola dei Vincoli, a seguito di un atto di variazione catastale che conformi il Catasto allo stato effettivo dei luoghi la fascia di rispetto si intende modificata di conseguenza e ridefinita a partire dal nuovo limite catastale della sede stradale. In caso di approvazione della classificazione

	definitiva delle strade da parte degli organi competenti, di approvazione di nuovi progetti di strade o di varianti ai progetti precedentemente approvati, di entrata in esercizio di nuove strade che comportino conseguenti modifiche del ruolo e quindi della classificazione di strade esistenti, le fasce di rispetto si modificano di conseguenza. Sugli edifici esistenti fuori dal TU, sono consentiti interventi MO, MS, RRC, D. Gli interventi di AM e RE, sono consentiti nel rispetto del Regolamento di attuazione del Codice della Strada, della normativa di zona e degli articoli 2.9 del PUG e 3.6.3 del Regolamento Edilizio. Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art. 3.2.8 comma 4 del Regolamento Edilizio), a parcheggi pubblici e privati. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni: a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, non computabile fra le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi. b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi.
--	--

Individuazione grafica	
Indicazione sintetica del contenuto	Metanodotto esistente
Fonte del dato	Sulla base delle informazioni fornite dagli Enti gestori.
Fonte del vincolo	DM 24.11.1984 e s.m.i.
Disciplina	DM 24.11.1984 e s.m.i. I metanodotti presenti nel territorio dell'Unione impongono fasce di rispetto/sicurezza di larghezza variabile in funzione della pressione di esercizio, del diametro della condotta e delle condizioni di posa, da un minimo di m. 6 ad un massimo di m. 20, misurati ortogonalmente dall'asse della tubazione. Per l'esatta ubicazione e fascia di rispetto si deve prendere contatti con il Centro Snam Rete Gas competente per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi. E' importante tener presente che la rete rappresentata nella Tavola dei Vincoli, seppur inserita in un sistema georeferito non può essere considerata georeferenziata in quanto la posizione della stessa sulla rappresentazione planimetrica non è conseguente ad un rilevamento con il G.P.S. sul territorio, bensì ottenuta semplicemente digitalizzando i metanodotti così come riportati sulle preesistenti tavolette IGM 1:25.000 e CTR 1:10.000; pertanto la posizione della rete Snam Rete Gas deve essere considerata indicativa. L'esatto posizionamento di specifici metanodotti potrà essere precisato, a seguito di specifica richiesta, previo rilevamento con idonea strumentazione che accerterà ed individuerà in campo l'esatta ubicazione del tracciato.

5.10.1 STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA) DELL'UNIONE VALLI E DELIZIE

Il Documento "Strategia per la Qualità urbana ed Ecologico-Ambientale" (S.Q.U.E.A.) dell'Unione illustra le decisioni strategiche assunte con il PUG per il futuro del territorio.

Esso infatti tratta:

1. La valorizzazione ambientale ed economica del territorio vasto rurale, esponendone criticità risorse, obiettivi ed azioni per un'evoluzione sinergica tra attività antropica e paesaggio;
2. Rigenerazione e resilienza dei centri abitati: nello specifico, il comune di Argenta è caratterizzato da una grande frammentarietà dei poli urbanizzati, pertanto l'evoluzione del tessuto urbano è caratterizzato da problemi ed opportunità di sviluppo che richiedono una gestione accurata;
3. Consolidamento dell'accessibilità e dell'attrattività economica del territorio: l'Unione, in quanto raggruppamento dei tre comuni di Portomaggiore, Ostellato e Argenta, è caratterizzata da risorse e criticità variegate, concordando un'unica politica nel caso di Procedimenti Unici per le attività produttive.

Relativamente a quanto prescritto al Par. 5.3 della SQUEA, viene specificato che la disciplina per gli interventi diretti deve prescrivere:

- *che l'intervento contempli la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione;*
- *che si mantenga comunque una quota significativa di superficie permeabile all'interno del lotto;*
- *e inoltre che la copertura dell'edificio sia utilizzata almeno in parte per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER oppure sistemata come tetto verde.*

La SQUEA indica inoltre che:

Per tutte le attività produttive, siano esse insediate [...] anche nel territorio rurale, nel caso vengano manifestate esigenze di sviluppo e ampliamento dell'attività già insediata, sarà comunque possibile soddisfare tali esigenze con l'iter del Procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, ovviamente a condizione che, nell'ambito di tale procedimento, siano valutate e garantite adeguate condizioni di sostenibilità, con riferimento alla non dispersione insediativa, all'accessibilità, al trasporto collettivo, alla mobilità attiva, alle reti tecnologiche ed energetiche necessarie, alla gestione delle acque, alla sicurezza, e ponendo in carico dell'impresa il costo o la realizzazione delle opere che garantiscano tale sostenibilità.

5.10.2 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La Classificazione acustica rappresenta uno degli strumenti di governo del territorio comunale individuati dalla legislazione per la tutela dell'ambiente dall'inquinamento acustico. Per il comune di Argenta la vigente Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC) presenta carattere operativo e costituisce parte integrante del PUG, approvato dal Consiglio dell'Unione dei comuni Valli e Delizie con giusta delibera di CU n. 36 del 29.09.2022, ed interessa i territori dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

Il PUG e conseguentemente anche la ZAC sono efficaci dal 26.10.2022, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della regione Emilia-Romagna.

Per quanto riguarda la ZAC, l'intera area di studio ricade all'interno della Classe acustica III- Limite di immissione pari a 60dB diurni e 50dB notturni e nelle Fasce di Pertinenza Stradale – Extraurbane principali di tipo B

- Fascia A (100m per lato, limite di immissione: 70dB (A) diurni, 60dB(A) notturni)
- Fascia B (150m per lato, limite di immissione: 65dB (A) diurni, 55dB(A) notturni)

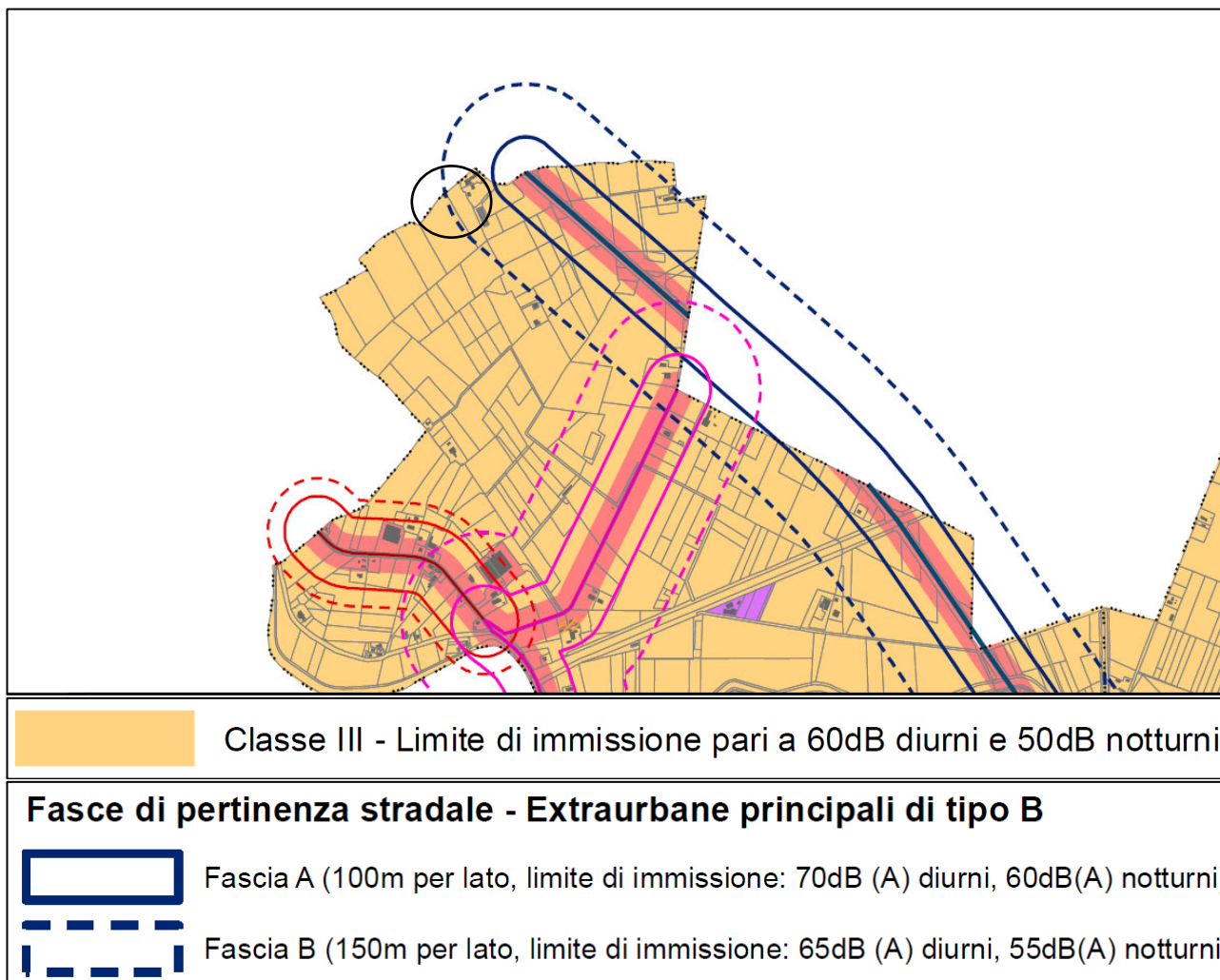


Figura 5.10.2-1

Stralcio Tav. ZAC_1.1 - Zonizzazione Acustica Comunale. Scala libera

I “Valori Limite delle sorgenti sonore” assegnati corrispondono a quelle previste dalla Tab. A dell'allegato al DPCM 14/11/1997. Si distinguono in Valori Limite di emissione (Figura 4.11-2) e Valori limite di immissione (Figura 4.11-3).

Stante quanto riportato nel Documento di VALSAT dell'Unione, Par. 3.4.6 – Emissioni acustiche e inquinamento:

- *Il valore limite di emissione è il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa.*
- *Il valore limite di immissione è il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori.*

Classi di destinazione d'uso del territorio	Diurno (06.00 – 22.00)	Notturmo (22.00 – 06.00)
I - Aree particolarmente protette	45	35
II - Aree prevalentemente residenziali	50	40
III – Area di tipo misto	55	45
IV – Area di intensa attività umana	60	50
V – Area prevalentemente industriale	65	55
VI – Area esclusivamente industriale	65	65

Figura 5.10.2-2

Valori Limite di emissione. Leq in dBA

Classi di destinazione d'uso del territorio	Diurno (06.00 – 22.00)	Notturmo (22.00 – 06.00)
I - Aree particolarmente protette	50	40
II - Aree prevalentemente residenziali	55	45
III – Area di tipo misto	60	50
IV – Area di intensa attività umana	65	55
V – Area prevalentemente industriale	70	60
VI – Area esclusivamente industriale	70	70

Figura 5.10.2-3

Valori Limite di immissione. Leq in dBA

Oltre alle Classi sopra riportate, sono state definite le fasce di pertinenza di infrastrutture stradali ai sensi del DPR 30/03/04 n. 142 e ferroviarie ai sensi del DPR 18/11/95 n. 459 ed esposte di seguito.

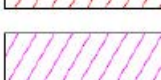
STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO	
	Classe I (diurni 50 dB, nott. 40 dB)		Classe I (diurni 50 dB, nott. 40 dB)
	Classe II (diurni 55 dB, nott. 45 dB)		Classe II (diurni 55 dB, nott. 45 dB)
	Classe III (diurni 60 dB, nott. 50 dB)		Classe III (diurni 60 dB, nott. 50 dB)
	Classe IV (diurni 65 dB, nott. 55 dB)		Classe IV (diurni 65 dB, nott. 55 dB)
	Classe V (diurni 70 dB, nott. 60 dB)		Classe V (diurni 70 dB, nott. 60 dB)
	Classe VI (diurni 70 dB, nott. 70 dB)		Classe VI (diurni 70 dB, nott. 70 dB)
(I valori indicati si riferiscono ai limiti di immissione)			

Figura 5.10.2-4

Fasce di pertinenza di infrastrutture stradali

Dalla Figura 5.10.2-1 si evince che la CLASSE III è denominata “Aree di tipo misto”.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione, in questa Classe rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

5.10.3 REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)

Il Regolamento Edilizio (RE) dell'Unione Valli e Delizie trova applicazione su tutto il territorio comunale di Argenta e raccoglie una significativa eredità dal RUE Unione, tra cui gli allegati “*Criteri di indirizzi per la quantificazione delle sanzioni amministrative*” ed il “*Regolamento del Verde pubblico e privato*”.

A seguito del recepimento del parere integrato ARPAE-AUSL, il Regolamento Edilizio è entrato in vigore il 26.10.2022 contestualmente al PUG (data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione del PUG).

L'entrata in vigore del PUG e del RE ha comportato la perdita di efficacia delle previsioni del PSC-RUE-POC a decorrere dal 26.10.2022, in quanto superate dalla nuova disciplina urbanistica, nonché di tutte le disposizioni regolamentari emanate dall'Unione e dai Comuni in contrasto con i dettami del PUG e del RE.

Recentemente, il Regolamento Edilizio è stato variato con delibera di CU n. 29 del 30.11.2023 (elaborati vigenti dal 30.11.2023 data di immediata eseguibilità della delibera di approvazione) ed aggiornato con delibera di CU n. 3 del 13.02.2025.

Per una lettura approfondita ed esaustiva dell'articolo richiamato sotto si rimanda alle Norme Urbanistiche del Regolamento Edilizio dell'Unione Valli e Delizie presente al link riportato di seguito e in sitografia:

<https://old.unionevalliedelizie.fe.it/27/27/strumenti-urbanistici-ed-edilizi>

 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 COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 <i>Documento di Valsat - Integrazioni</i>	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DELL'UNIONE IN MATERIA DI EDILIZIA

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO III -NORME PROCEDURALI PER GLI ACCORDI OPERATIVI E GLI ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI NON DIRETTI

Art. 1.3.3 - Procedimenti Unici di cui all'art 53 della LR 24/2017 inerenti fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa

...omississ...

2. In relazione agli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche, di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017, gli stessi saranno ammissibili sulla base dei seguenti criteri:

- le attività economiche devono essere già insediate nel luogo dell'intervento, ossia già esistenti ed operanti al momento dell'avvio del procedimento;

- i nuovi fabbricati sede dello sviluppo dell'attività imprenditoriale possono trovare collocazione nella stessa area di pertinenza del fabbricato originario, ovvero in altro lotto del medesimo insediamento produttivo. Nel caso non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, è ammessa la collocazione in area del territorio extraurbano posta in adiacenza all'attività economica esistente (non è ammissibile un intervento che riguardi un'area agricola o un ambito urbanizzato diverso da quello dove è collocata l'attività già insediata, se posti a distanza dalla medesima attività). L'eventuale ampliamento in territorio extraurbano comporta la valutazione, debitamente dimostrata nel documento di Valsat, che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, quali interventi di riuso o rigenerazione di tessuti urbani esistenti;

- l'intervento edilizio da realizzare deve risultare necessario per lo sviluppo dell'attività già in corso, ovvero per una sua trasformazione, da dimostrarsi con una relazione economico-finanziaria che dia conto sia del piano industriale in atto che dell'integrazione funzionale fra la parte in ampliamento e l'esistente, e con un cronoprogramma che ne preveda l'immediata e completa realizzazione.

TITOLO 3- DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E DEL TERRITORIO, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI UNO PUBBLICO

Art. 3.2.7 - Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica. La pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

Stante quanto esposto nel Documento “Disciplina degli interventi Edilizi Diretti”:

Titolo V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5.2 – Articolazione degli interventi previsti e consentiti nel territorio rurale

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:

[...]

- Per gli interventi relativi ad immobili che ospitano attività economiche industriali o artigianali si applica l'art. 5.7;

[...]

Art. 5.7 - Immobili in ambito rurale che ospitano attività economiche industriali o artigianali

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 6 come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- per intervento diretto: MO, MS, RC, RE, D,

- ogni intervento, purché all'interno dell'area di pertinenza come conformata alla data di adozione del PUG, che sia necessario alla riqualificazione funzionale, alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori; tali interventi, con permesso di costruire convenzionato, potranno dare luogo ad un incremento massimo della SC pari al 20% di quella legittimamente in essere alla data di adozione del PUG.

In caso di ampliamento della SC sono richieste prestazioni di qualità in materia di sicurezza antisismica nonché di efficienza energetica di cui al livello C come definito all'art. 3.1.13 del R.E.

[...]

3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo possono essere ammessi attraverso un “Procedimento unico” di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, a condizione che l'attività sia ritenuta compatibile per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, e tenendo conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche.

[...]

5. In tutti i casi di permesso di costruire convenzionato o di “procedimento unico” devono essere previsti a carico del titolare, nell'ambito del lotto o nel contesto circostante, interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica. Al riguardo si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 3.9.

5.11. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) di Ferrara

Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune di Ferrara ha predisposto per individuare le scelte strategiche e le operazioni di rinnovamento sostenibile del proprio territorio. L'11 dicembre 2024 il PUG è stato adottato in Consiglio Comunale e dalla pubblicazione sul BUR, il 29 gennaio 2025, inizierà il periodo di salvaguardia fino all'approvazione definitiva.

Si riportano di seguito le valutazioni in merito ai vincoli e alle limitazioni alle possibilità di intervento.

L'area di studio, appartenente al Comune di Argenta, ricade:

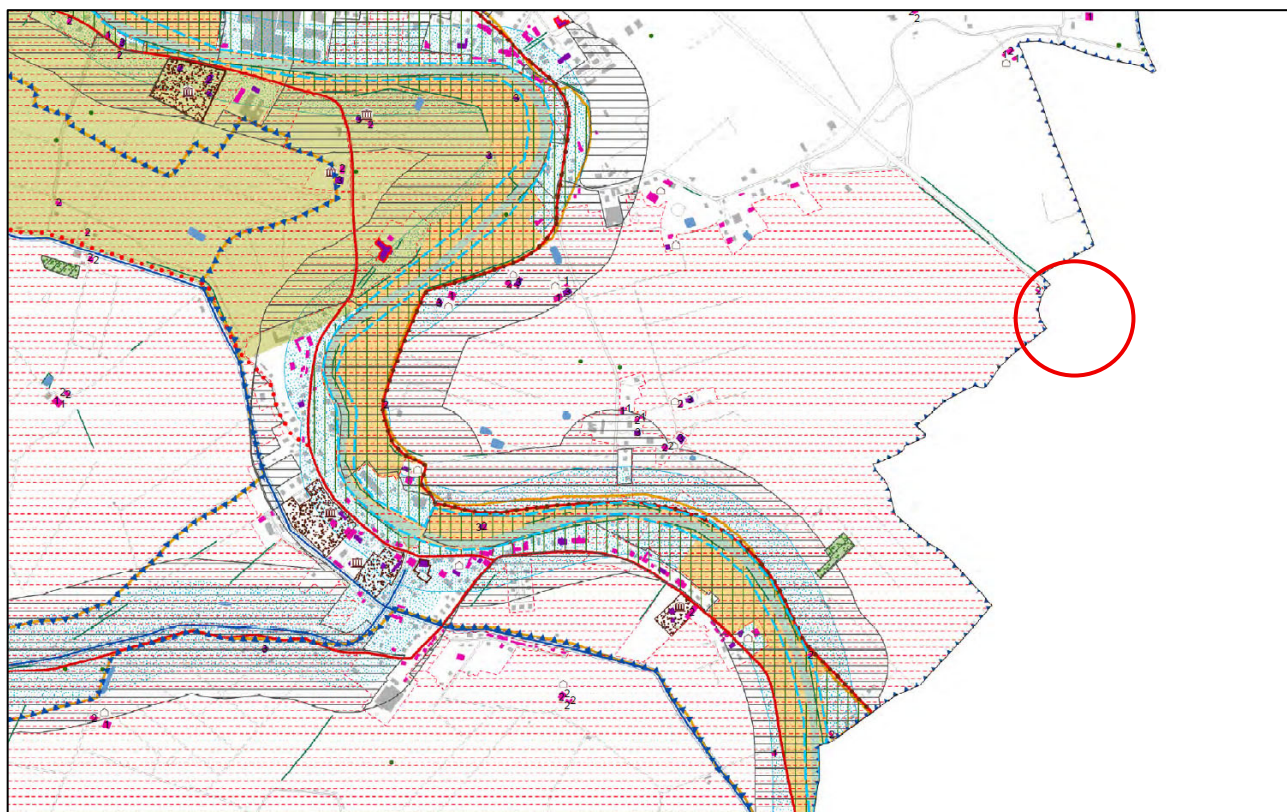
- in prossimità di una zona definita “Fasce di rispetto delle strade panoramiche e di rilievo”;
- adiacente a Edifici di interesse culturale e testimoniale, nello specifico edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale fuori dal TU;
- nei pressi di una zona di rispetto stradale, in particolare fasce di rispetto delle strade di tipo A, B, C, D, F-extraurbane;
- vicino ad aree di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale.

Si riporta di seguito uno stralcio delle schede normative che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

CODICE COORDINAMENT O DEL 731/2020	ATTO n.	DENOMINAZIO NE VINCOLO/PRES CRIZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI	LEGGI, PIANI E ATTI DI RIFERIMENTO	ENTE COMPETENTE
TSE		Fasce di	Fasce di rispetto	1) Per una fascia continua di 150	PUG	Comune

	<i>rispetto delle strade panoramiche e di rilievo paesaggistico</i>	delle strade panoramiche di PTCP e dei percorsi di rilievo panoramico e paesaggistico, atte a mantenere agli itinerari, la funzione di punto panoramico sul territorio.	ml, misurata dal perimetro più esterno del corpo stradale e per entrambi i lati, è vietata la realizzazione di impianti puntuali per la trasmissione di segnali via etere.		
EST	<i>Edifici di interesse culturale e testimoniale</i>	Edifici con caratteri di interesse culturale e testimoniale e relative aree di pertinenza, individuati ai sensi dell'art 32 LR 24/2017.	1) Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico sono ammessi nel rispetto delle categorie di tutela stabilite dalla Disciplina del PUG. 2) A tutela della percezione visiva e salvaguardia del valore culturale e testimoniale di tali edifici, si dispone per l'installazione di impianti fotovoltaici convenzionali con moduli a terra di dimensioni >1MW opportuna schermatura sui lati dell'area d'intervento che sono prospicienti.	PUG	Comune
STR	<i>Zone di rispetto stradale</i>	Fasce di rispetto delle strade di tipo A, B, C, D, F- extraurbane.	1) Per le fasce di rispetto stradale si rinvia alla disciplina contenuta negli Artt. 26, 27, 28 del DPR 495/1992 e smi. 2) All'interno dei centri abitati fatte salve le disposizioni contenute negli interventi indiretti (AO, PAIP, PUA, etc.) e nei PCC, ove presenti, e fatto salvo quanto previsto nell'art.28 del DPR 495/1992 e smi, le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento prevalente sul fronte dell'isolato ove sono ubicate; in mancanza di allineamento prevalente, dovrà essere osservata la seguente distanza minima dalla strada: - 5 ml per strade di larghezza inferiore a 15 ml; - 10 ml per strade di larghezza superiore a 15 ml. 3) Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui all'Allegato 1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 967/2015 e smi, si applicano le deroghe di cui all'Art. 5, commi 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico medesimo e smi. 4) Sono fatte salve le deroghe previste dall'Art. 2bis del DPR 380/2001 e dall'Art. 10 della LR 24/2017.	Artt. 26 e 27 e 28 DPR 495/92 Art. 4 D.Lgs 285/1992	ANAS, Provincia, Comune

IDR	Aree di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale	Aree che presentano particolare vulnerabilità idrogeologica, paesaggistica e naturalistica.	1) In tali aree non possono essere realizzati nuovi impianti di smaltimento e recupero rifiuti.	Art. 32 NTA PTC	Provincia
-----	--	---	---	-----------------	-----------



23 - Fasce di rispetto delle strade panoramiche e di rilievo

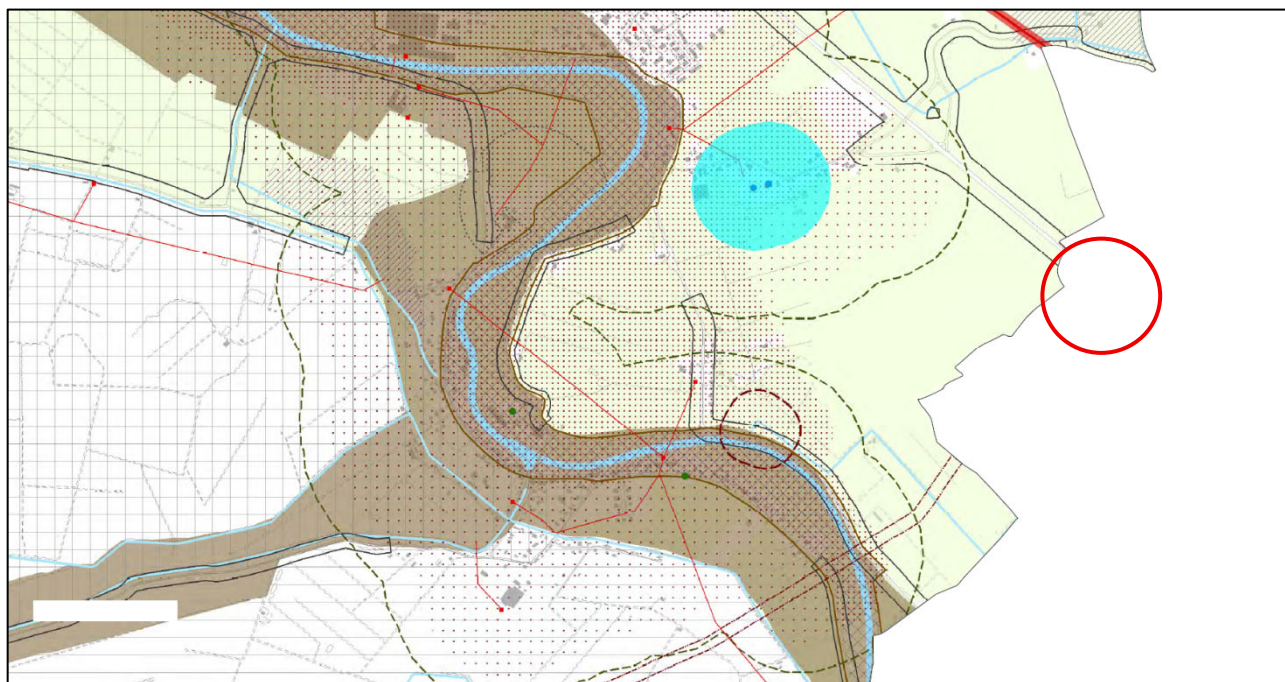
40 - Edifici di interesse culturale e testimoniale

- 1 Edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale fuori dal TU
- 2 Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale fuori dal TU

Figura 5.11-1

PUG - Comune di Ferrara

Estratto Tavola dei vincoli – TDV1 – Tutele ambientali e paesaggistiche – scala libera



48 - Zone di rispetto stradale

85 - Aree di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale

Figura 5.11-2

PUG - Comune di Ferrara

Estratto Tavola dei vincoli – TDV2 – Rispetti e rischi naturali, industriali e sicurezza – scala libera

5.12. Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – Comune di Voghiera

Si riportano di seguito le valutazioni emerse dall'analisi del P.S.C. del Comune di Voghiera.

Dalla carta delle aree storicamente allagate, risulta che il sito si colloca in prossimità ad un'area storicamente allagata (anno 1996) (Fig. 5.12-1).

La Tavola delle Tutele certifica che il sito è posto in un contesto privo di istruzioni relative alla tutela di aree sulla base di direttive e convenzioni europee, al sistema forestale e boschivo, al piano del Delta del Po, del PTCP od altro (Fig. 5.12-2).

Dalla Tavola V.3.2 "Sistema dei vincoli e tutele e ambiti normativi", si nota che il sito ricade in un'area prossima al confine col Comune di Voghiera e che non è soggetta a vincoli o tutele. Si conferma che l'indicazione del metanodotto e dell'asse della "Grande Rete" di collegamento nazionale-regionale è coerente con quanto esposto e discusso nei paragrafi relativi all'Unione Valli e Delizie (Fig. 5.12-3).

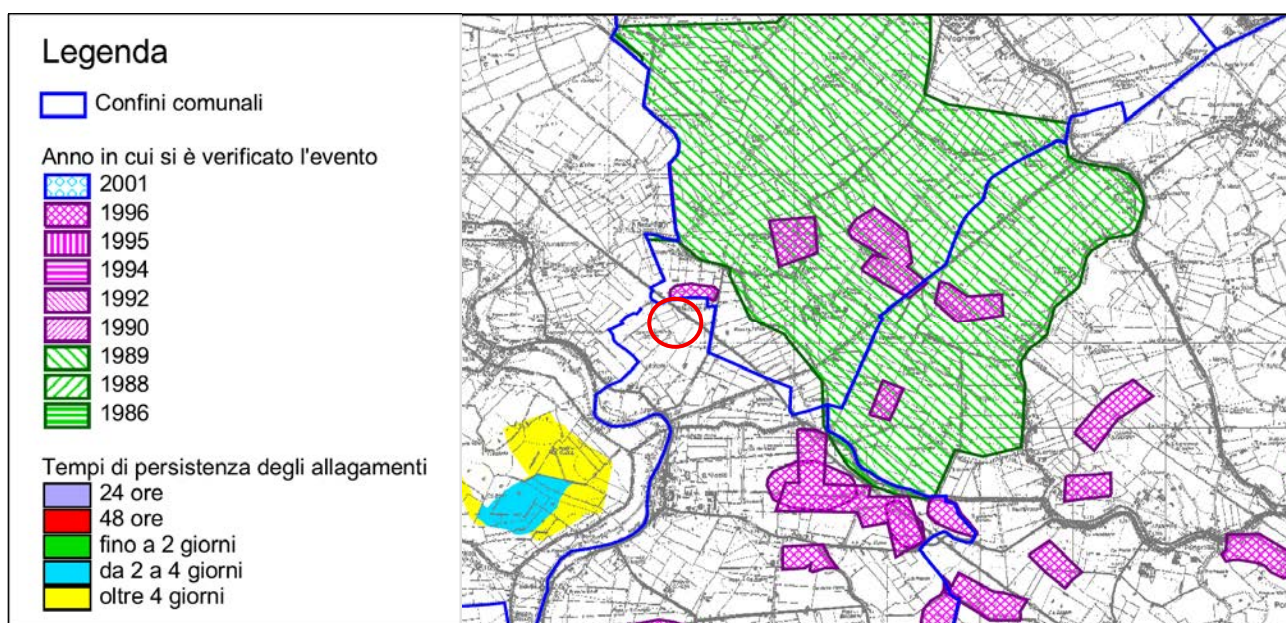


Figura 5.12-1

Carta delle Aree storicamente Allagate – Tav. B.2.6 – Scala libera

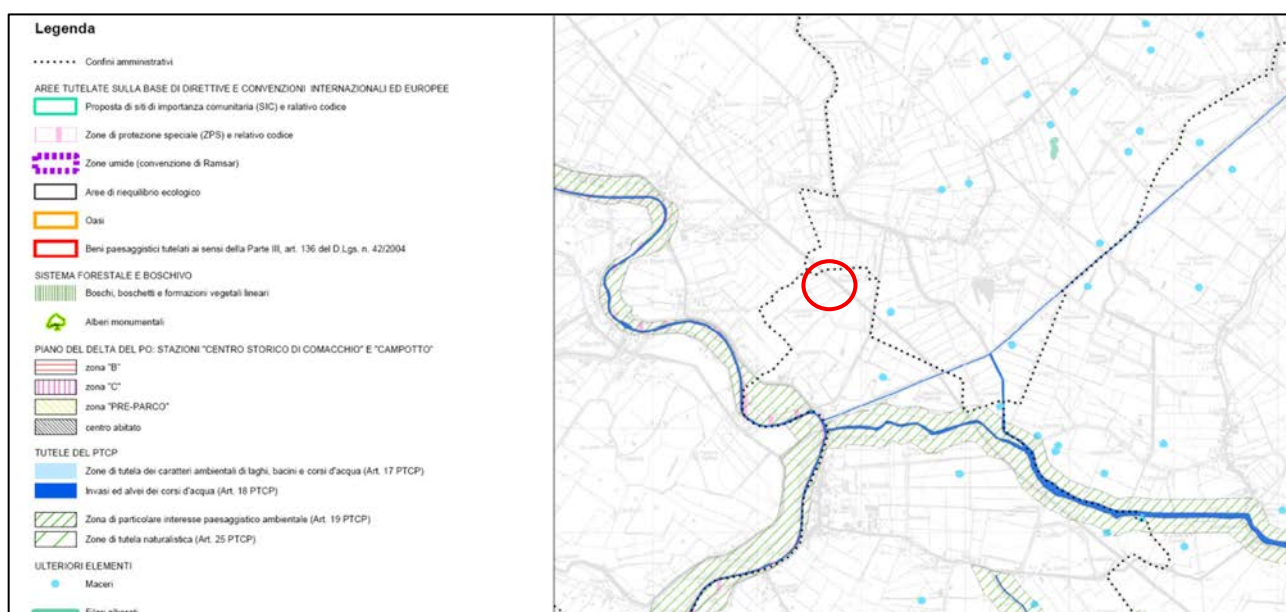


Figura 5.12-2

PSC - Comune di Voghiera- Estratto Tavola D.2 – Sistema delle tutele relative alle risorse ambientali ed ecologiche – scala libera

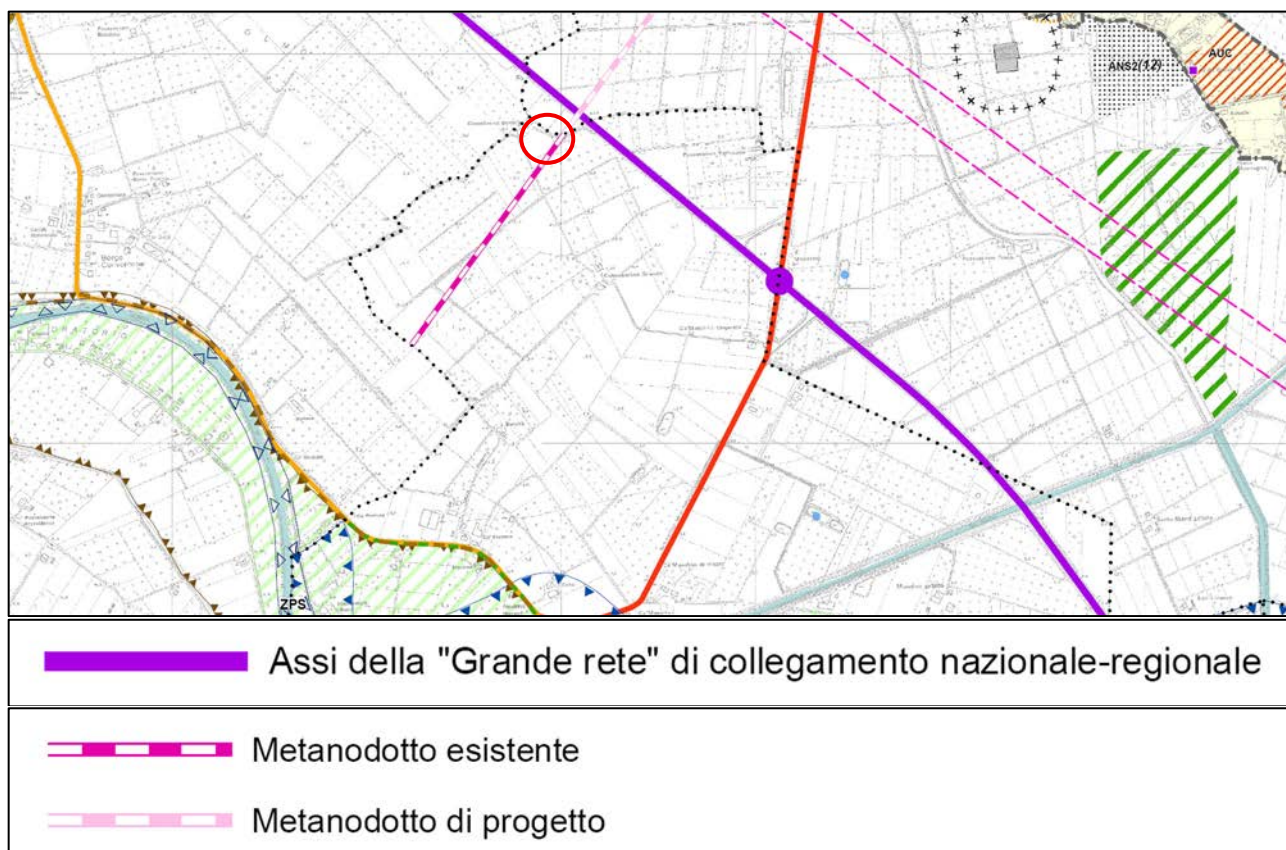


Figura 5.12-3

PSC - Comune di Voghiera- Estratto Tavola V.3.2– Sistema dei vincoli e delle tutele e ambiti normativi – scala libera

5.13. Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (PTRQA)

Il Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria della Provincia di Ferrara (PTRQA) è stato approvato con Deliberazione di C.P. n. 24/12391 del 27/02/2008, secondo le procedure previste dalla L.R. n. 20/00 e s.m.i., ed è entrato in vigore dal 26/03/08, data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BUR.

È lo strumento provinciale per la programmazione, il coordinamento ed il controllo in materia di inquinamento atmosferico, finalizzato al miglioramento progressivo delle condizioni ambientali e alla salvaguardia della salute dell'uomo e dell'ambiente. Nel Piano di Tutela e Qualità dell'Aria il territorio provinciale risulta suddiviso in aree omogenee, caratterizzate da livelli di inquinamento che si presumono simili sulla base delle misure già disponibili, della densità di popolazione e della conoscenza delle fonti di inquinamento nel territorio.

Si riporta di seguito l'art. 25 tratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PTRQA.

Articolo 25 - Indirizzi per la pianificazione in materia di qualità dell'aria

1. Gli strumenti generali di pianificazione territoriale e urbanistica provinciali e comunali concorrono al perseguimento degli obiettivi del PTRQA raccordandosi con la pianificazione di settore prevista dalla normativa nazionale e regionale in materia.

2. Il PTCP, in particolare, attua le disposizioni di cui al comma 1 attraverso:

- la definizione dei criteri per la localizzazione e il dimensionamento di strutture e servizi di interesse provinciale e sovracomunale;
- il coordinamento dell'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti con la realizzazione delle infrastrutture, opere e servizi di rilievo sovracomunale, da inserire prioritariamente nel programma triennale delle opere pubbliche della Provincia;

c) la definizione della dotazione delle infrastrutture della mobilità di carattere sovracomunale me l'individuazione dei corridoi destinati al potenziamento e alla razionalizzazione dei sistemi per la mobilità esistenti e quelli da destinare alle nuove infrastrutture;

d) l'individuazione, da effettuare d'intesa con i Comuni, delle aree produttive idonee ad essere ampliate per assumere rilievo sovracomunale e degli ambiti più idonei alla localizzazione delle nuove aree produttive di rilievo sovracomunale stabilendo l'assetto infrastrutturale e le caratteristiche urbanistiche e funzionali nel caso che il PTCP assuma il valore e gli effetti del PSC;

e) la promozione della realizzazione di infrastrutture idonee a consentire i più appropriati collegamenti delle aree produttive con la rete del trasporto combinato;

f) la programmazione e localizzazione, da effettuare d'intesa con i comuni, dei nuovi poli funzionali e la definizione degli obiettivi di qualità e delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale dei nuovi insediamenti;

g) l'individuazione dei centri urbani nei quali realizzare spazi e attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale.

3. Il PSC, il POC, i PUA, il RUE e loro varianti, sulla base dei rispettivi contenuti definiti dalla LR 20/00, attuano le disposizioni di cui al comma 1 attraverso:

a) una localizzazione di nuovi insediamenti tale da contenere la domanda di mobilità e incentivare l'utilizzo di una mobilità alternativa al mezzo privato (trasporto pubblico su gomma, forme aggregate di trasporto anche commerciale, trasporto su rotaia);

b) strategie di pianificazione, nella localizzazione delle aree, idonee a contenere la dispersione degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali;

c) la progressiva eliminazione della dispersione insediativa degli impianti produttivi, anche con linee di incentivazione al trasferimento di attività e/o di volumi edilizi incongrui con gli ambiti di insediamento;

d) la definizione di distanze minime degli insediamenti dalle fonti emissive di notevole entità, comprese le infrastrutture di trasporto, idonee alla riduzione della popolazione esposta, attenendosi in linea di massima al principio di non approvare nuove previsioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, sanitari o scolastici a distanze (calcolate su proiezione orizzontale) inferiori alle seguenti:

- m 50 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete di base di interesse regionale, della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade classificate come strade di scorrimento;

- m 150 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e "grande rete" di interesse nazionale/regionale;

e) la connessione degli insediamenti, sia residenziali che produttivi, con la rete ciclabile e ciclo/pedonale;

f) la previsione di dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali finalizzate a realizzare gli standard di qualità urbana (art. A-6 L.R. n. 20/2000) con particolare riferimento alla qualità dell'aria.

4. In particolare, con riferimento alla Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 118/2007 - Atto di indirizzo e coordinamento in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate (L.R. 20/2000, artt. 16 e A-14), per contrastare la dispersione insediativa delle aree produttive, la Provincia e i Comuni nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione, si attengono ai seguenti indirizzi specifici:

a) privilegiare localizzazioni in aree connesse ai principali assi di comunicazione, nodi logistici, poli e reti infrastrutturali, con particolare riferimento alle linee ferroviarie;

b) le infrastrutture per l'accesso al sistema trasportistico primario non devono superare i livelli di congestione attesi con l'area a regime ($F/C < 0.7$);

c) le infrastrutture stradali di accesso all'area, sia esistenti che di nuova realizzazione, devono evitare l'attraversamento dei centri urbani;

d) deve essere perseguito l'obiettivo di realizzare adeguati sistemi di accessibilità alla rete ferroviaria e di ottimizzare gli aspetti della logistica;

e) deve essere valutata l'opportunità di prevedere all'interno degli ambiti produttivi sovra comunali una dotazione di servizi (spazi e luoghi): per gli addetti (asilo interaziendale, servizi per la ristorazione collettiva, spazi collettivi etc.) e per le imprese (direzionale, terziario, ricettivo, commerciale etc.).

5. Per i Comuni non ancora dotati di PSC le disposizioni di cui al presente articolo si attuano nell'ambito delle varianti al PRG ammesse dall'art. 41 della LR 20/00, nelle varianti ai REC, se e in quanto aventi influenze significative sull'evoluzione degli insediamenti.

Il Quadro conoscitivo, secondo quanto stabilito dal D.M. 261/2002 All. 3, descrive le fonti di emissione, la situazione territoriale e meteorologica di riferimento, nonché la qualità dell'aria nel territorio provinciale, così come rilevata dalla locale Rete fissa di monitoraggio e dal Laboratorio mobile. Altro elemento costitutivo del Quadro conoscitivo è presente una zonizzazione del territorio, così come disposta dalla Regione Emilia-Romagna e approvata dalla Provincia di Ferrara. La zonizzazione proposta dalla Regione Emilia-Romagna, dapprima con l'emanazione delle Linee Guida per la Qualità dell'Aria e in seguito leggermente modificata con la pubblicazione del Decreto Ministeriale n. 261 del 2002, prevede per il territorio della provincia di Ferrara l'individuazione di 1 zona A, 1 zona B e 1 agglomerato. La zonizzazione è contenuta nella Delibera di Giunta Regionale n. 43 del 2004, è stata recepita dalla Provincia di Ferrara con Delibera di Giunta Provinciale n. 196 del 2004. La zonizzazione, infatti, non rappresenta un punto di arrivo, ma una proposta sulla base della quale deve essere impostato un Piano di gestione della qualità dell'aria, a breve o a lungo termine, che comprenda anche un adeguato quadro conoscitivo.

Di seguito uno stralcio della zonizzazione della regione Emilia-Romagna secondo il D.Lgs. 155/2010.

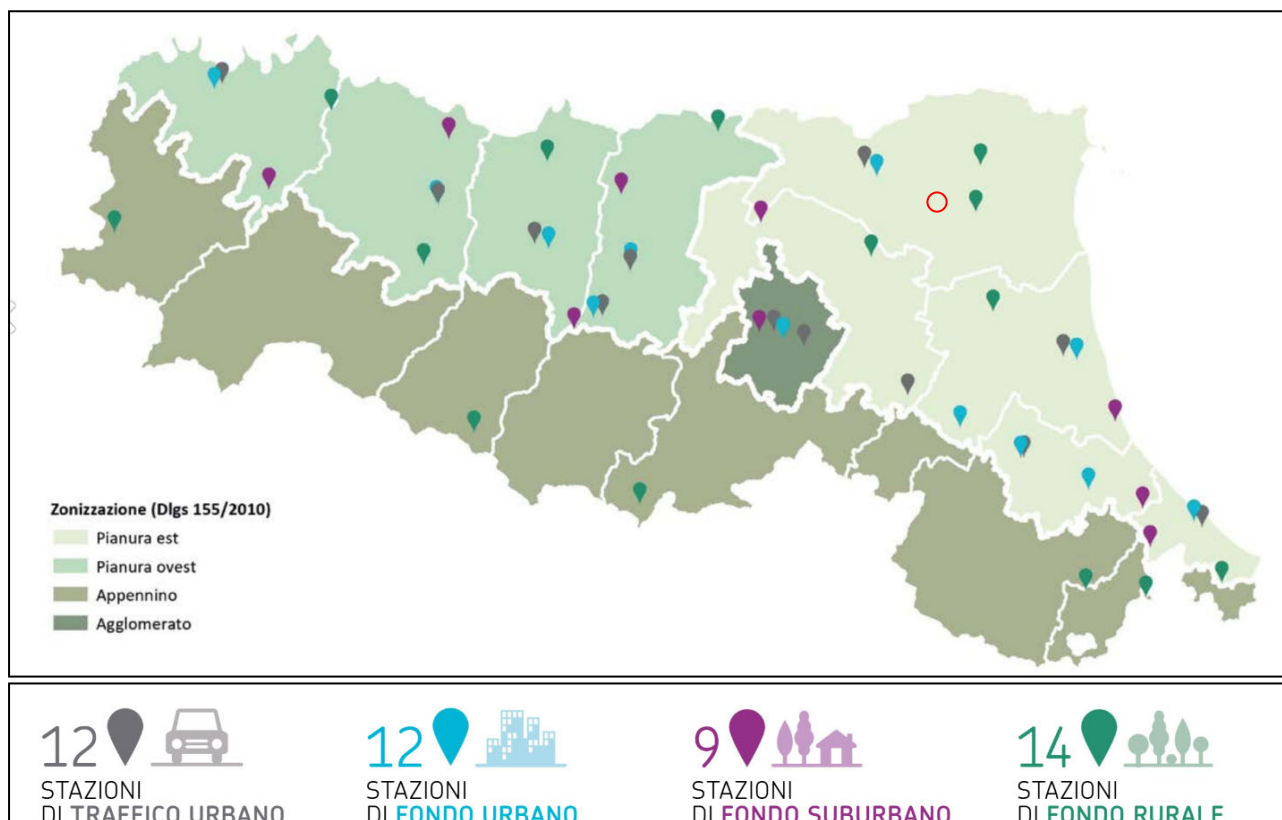


Figura 5.13-1

Rete di monitoraggio di misura della qualità dell'aria

(tratto da La qualità dell'ambiente in Emilia-Romagna – Dati ambientali 2021 - Arpa)

 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 COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--

5.14. POIC2016

Il Piano Operativo Insediamenti Commerciali della Provincia di Ferrara è stato approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n°80/63173 del 28/07/2010 ai sensi della L.R. 20/00 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”, con particolare riferimento agli artt. 20 (pianificazione generale comprensiva della pianificazione settoriale), 27 (procedimento di approvazione del P.T.C.P.) e 14 (conferenze e accordi di pianificazione). Con l'approvazione della Legge 24 marzo 2012 n° 27 la Normativa dello Stato ha stabilito il divieto a limitare la libera iniziativa d’impresa, se non per motivate ragioni di tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, della sicurezza, della libertà e dignità umana. Si è reso pertanto necessario l'aggiornamento del POIC vigente, che ha comportato l’adozione di una Variante il 07 aprile 2014 con Delibera del Consiglio Provinciale n. 29; con Delibera C.P. n°71 del 28 ottobre 2015 sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni e alle riserve regionali pervenute. La Variante è stata definitivamente approvata con delibera C.P. 38/2016.

Come si evince dalla figura sotto riportata l’area di studio non ricade in corrispondenza di interventi commerciali ma appartiene all’Ambito commerciale di Argenta-Portomaggiore e confina con l’Ambito commerciale di Ferrara. Inoltre si colloca lungo un asse stradale di interesse nazionale.

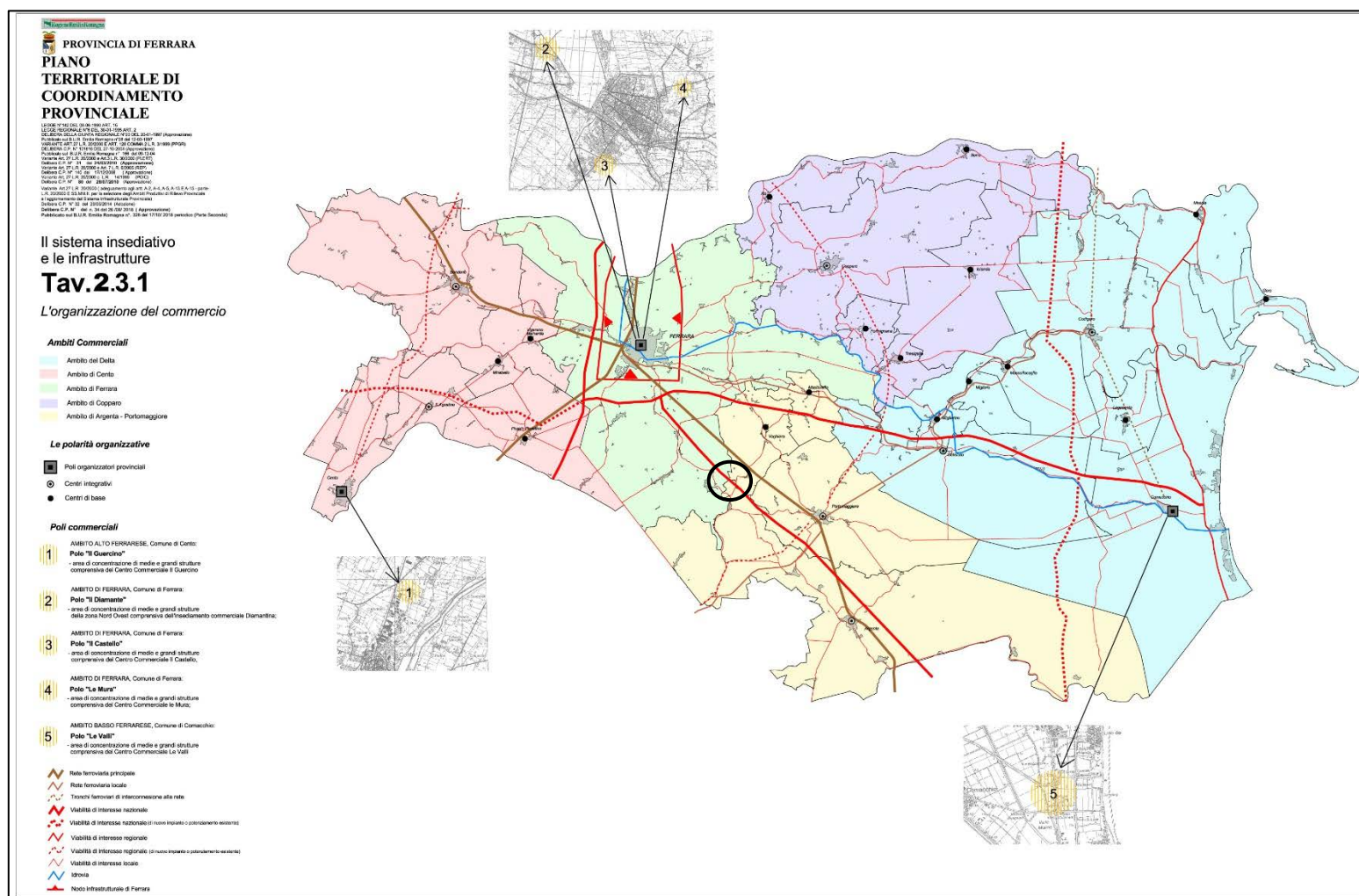


Figura 5.14-1
PTCP – Il sistema insediativo e le infrastrutture – Tav. 2.3.1 L'organizzazione del commercio

5.15. Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza RadioTelevisiva (PLERT)

Il Piano di localizzazione delle Emittenze radiotelevisive della Provincia di Ferrara è stato approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n°31/15329 del 24/03/2010 ai sensi dell'art. 3 della L.R. 30/2000 e s.m.i.

Il PLERT demanda alla pianificazione comunale la scelta delle aree in cui localizzare gli impianti per l'emittenza radio-televisiva: "Qualora il Comune sia già dotato degli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000, i perimetri dei siti esistenti da confermare e le relative aree di attenzione sono individuati e disciplinati nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE); i perimetri dei siti di nuova previsione e le relative aree di attenzione sono previsti e disciplinati nel Piano Operativo Comunale (POC)" (art. 8 comma 4).

Dagli stralci delle tavole sotto riportati si evince che l'area di studio ricade in corrispondenza di:

- un'area esclusa (art. 4 NTA del PLERT);
- in un'area iscritta al sito UNESCO "Ferrara città del Rinascimento e il suo delta del Po";
- un'area attraversata da una linea elettrica di 132 Kv avente fascia di rispetto pari a 70 m, ridotta a 50 m in caso di terna singola.

Si riporta l'Art. 4 tratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PLERT.

Art. 4 – Aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti

1. Le localizzazioni per impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate, ai sensi della L.R. 30/2000:
 - a) in ambiti classificati come territorio urbanizzato o urbanizzabile, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 ottobre 2000, a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi;
 - b) ad una distanza inferiore ai 300 m (fascia di rispetto) dal perimetro del centro abitato così come definito ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 (nel territorio rientrante in questa fascia, dopo la collocazione di un nuovo sito per l'emittenza radio e televisiva, non sarà possibile prevedere la individuazione di insediamenti a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi);
 - c) parchi urbani;
 - d) aree destinate ad attrezzature sanitarie;
 - e) aree destinate ad attrezzature assistenziali;
 - f) aree destinate ad attrezzature scolastiche e sportive;
 - g) zone di parco classificate A;
 - h) riserve naturali ai sensi della L.R. 2 aprile 1988, n. 11 e s.m.i.
2. Sono altresì vietate, ai sensi della medesima Legge, le installazioni di impianti su edifici:
 - a) scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale;
 - b) vincolati ai sensi della normativa vigente;
 - c) classificati di interesse storico-architettonico e monumentale dal PRG comunale vigente;
 - d) di pregio storico, culturale e testimoniale individuati negli strumenti urbanistici generali comunali vigenti, nonché nelle loro discipline particolareggiate.
3. Sono vietate, per la determinazione assunta dal presente Piano, le installazioni nelle aree classificate dal PTCP vigente quali:
 - a) art. 9 - Ambiti di paesaggio notevole;
 - b) art. 10 – Sistema forestale e boschivo;
 - c) art. 15 - Zone di tutela della costa e dell'arenile;
 - d) art. 17 - Zone di tutela dei corsi d'acqua;
 - e) art. 18 - Invasi ed alvei dei corsi d'acqua;
 - f) art. 21 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico, lettere a) e b1);
 - g) art. 25 - Zone di tutela naturalistica.
4. Sono inoltre vietate le installazioni nelle aree classificate come:
 - zone B e zone C nei Piani di Stazione vigenti per il Parco Regionale del Delta del Po, qualora non già ricadenti negli ambiti di tutela di cui al comma precedente;
 - fasce fluviali di tipo A e B come individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po e del suo Delta (PAI-Delta) formato ai sensi della Legge 183/1989 da parte della Autorità di Bacino del Po.

- nelle zone iscritte individuate nel territorio provinciale dalle intese volontarie che hanno portato al riconoscimento quale sito Patrimonio Mondiale di "Ferrara, Città del Rinascimento, e del suo Delta del Po (Id. n. 733 bis 1995-1999 C (ii) (iii) (iv) (v) (vi) nel rapporto della 23.ma sessione del Comitato Mondiale UNESCO."

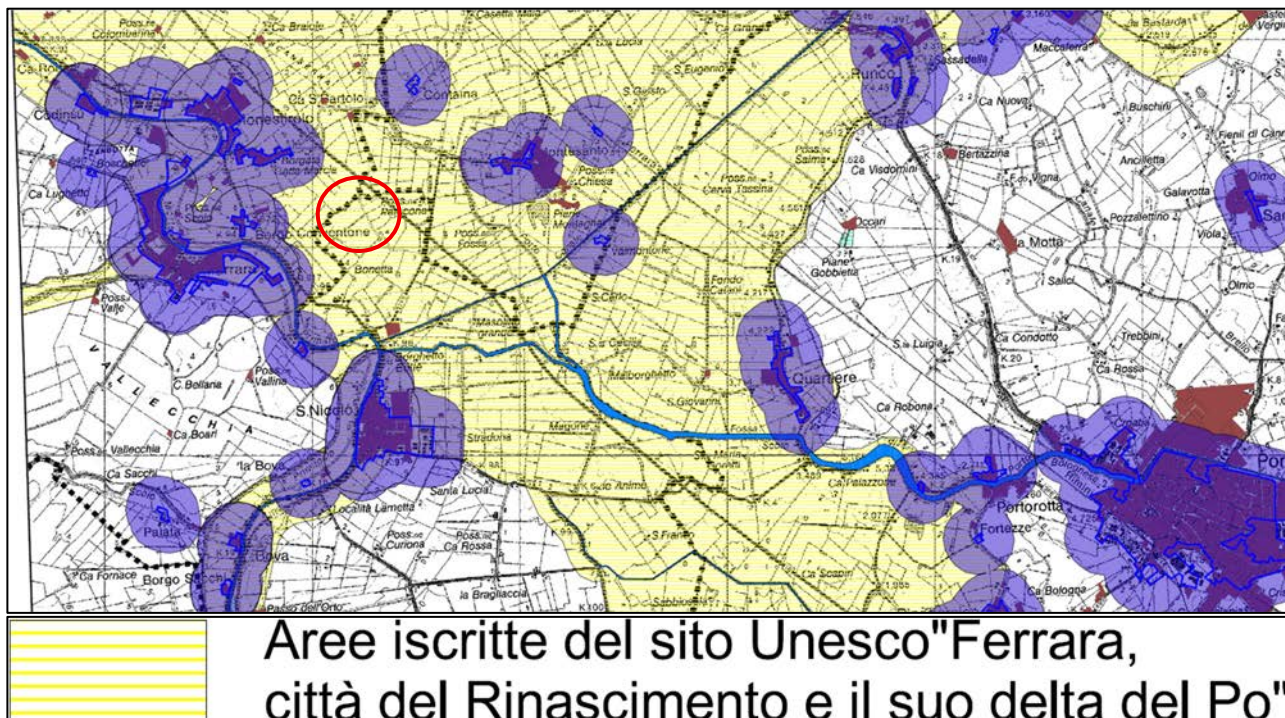


Figura 5.15-1

Piano Provinciale di localizzazione dell'emittenza radiotelevisiva – Scala libera

Tavola 1.2 – Aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti per l'emittenza radio e televisiva (art. 4 NTA)

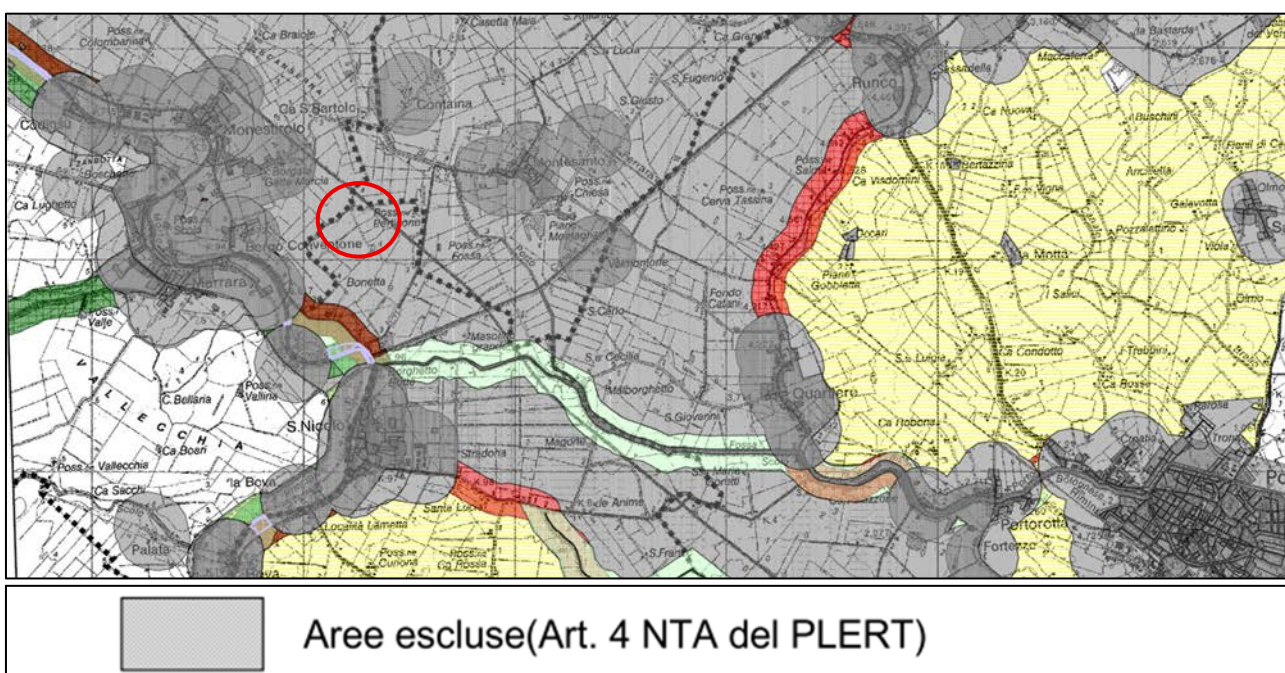


Figura 5.15-2

Piano Provinciale di localizzazione dell'emittenza radiotelevisiva – Scala libera

Tavola 2.2 – Aree di attenzione per la localizzazione a condizioni degli impianti per l'emittenza radio e televisiva (art. 5 NTA)

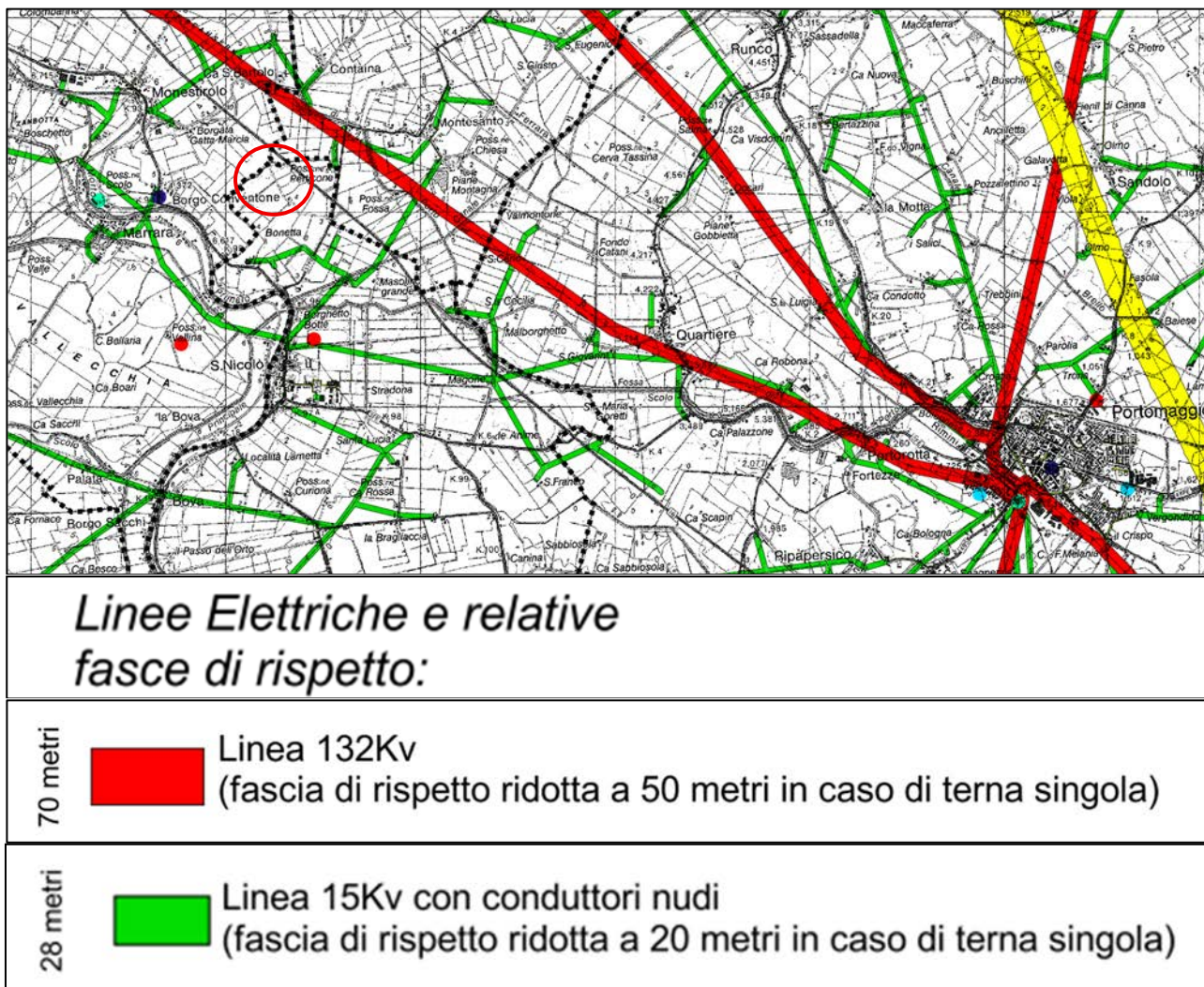


Figura 5.15-3

Piano Provinciale di localizzazione dell'emittenza radiotelevisiva – Scala libera

Tavola 3.2 – Aree interessate da altri elementi emettitori di campi elettrici (art. 6, comma 4, lettera b, NTA)

6. VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E PRESCRIZIONI

6.1. Vincolo Idrogeologico

L'area di intervento non ricade all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico, come risulta dalla Tavola 1.1 – Tutele e vincoli ambientali e paesaggistici – aggiornamento dicembre 2024 della Delibera del Consiglio Unione n. 42 del 23/12/2024.

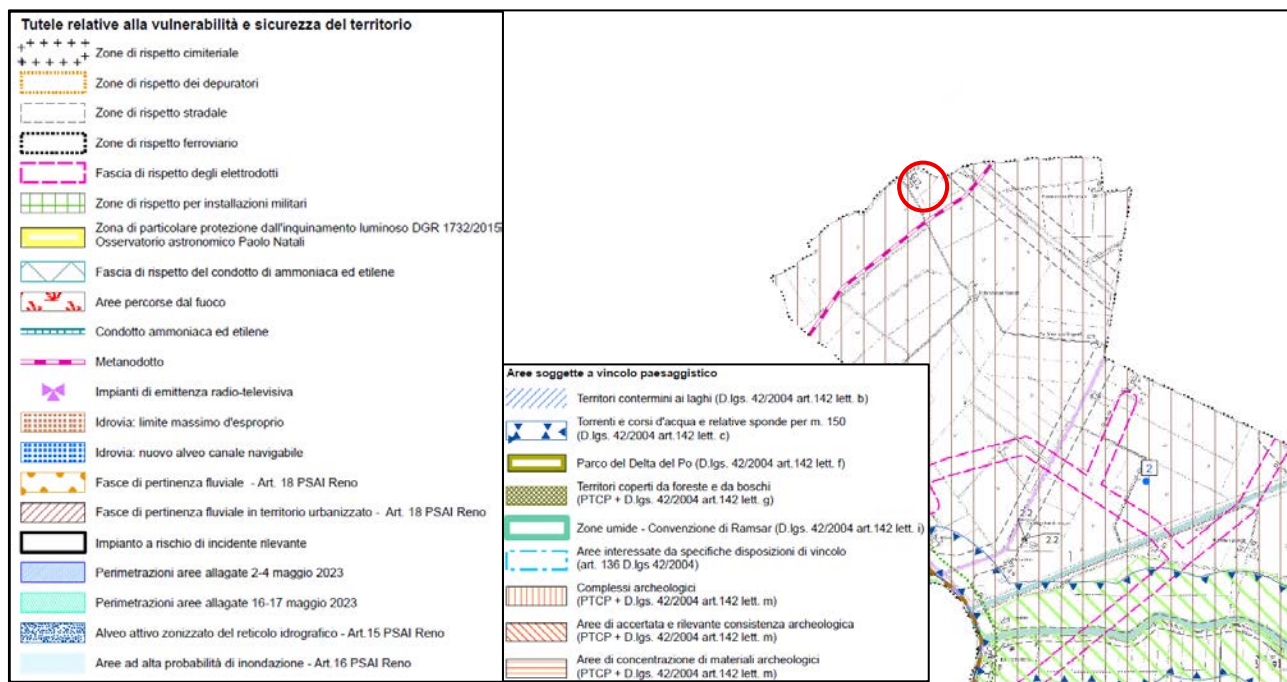


Figura 6.1-1

PUG – Tavola dei Vincoli 1.1 – scala libera

6.2. Vincolo Paesaggistico

Dal punto di vista paesaggistico, l'area non ricade in alcuna specifica vincolistica.

Si sottolinea però la sua appartenenza alle “aree iscritte UNESCO”, come si evince dalle Figure riportate sotto (Figg. 6.2-1, 6.2-2, 6.2-3).

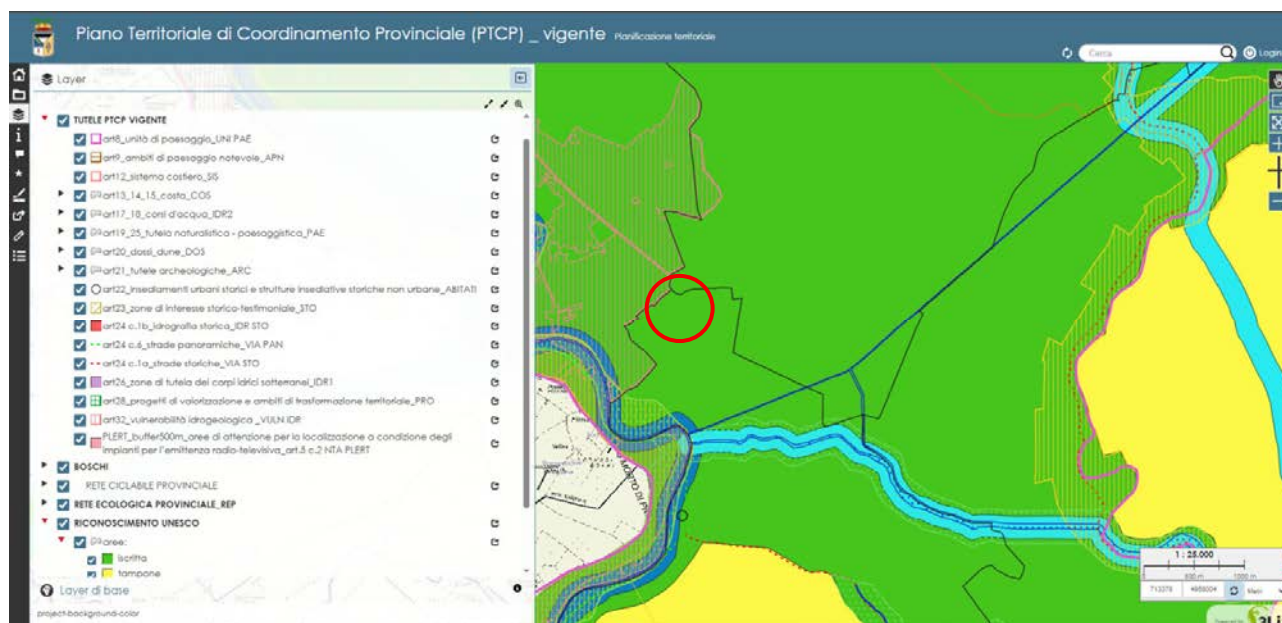


Figura 6.2-1

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – Cartografia interattiva

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente Pianificazione territoriale

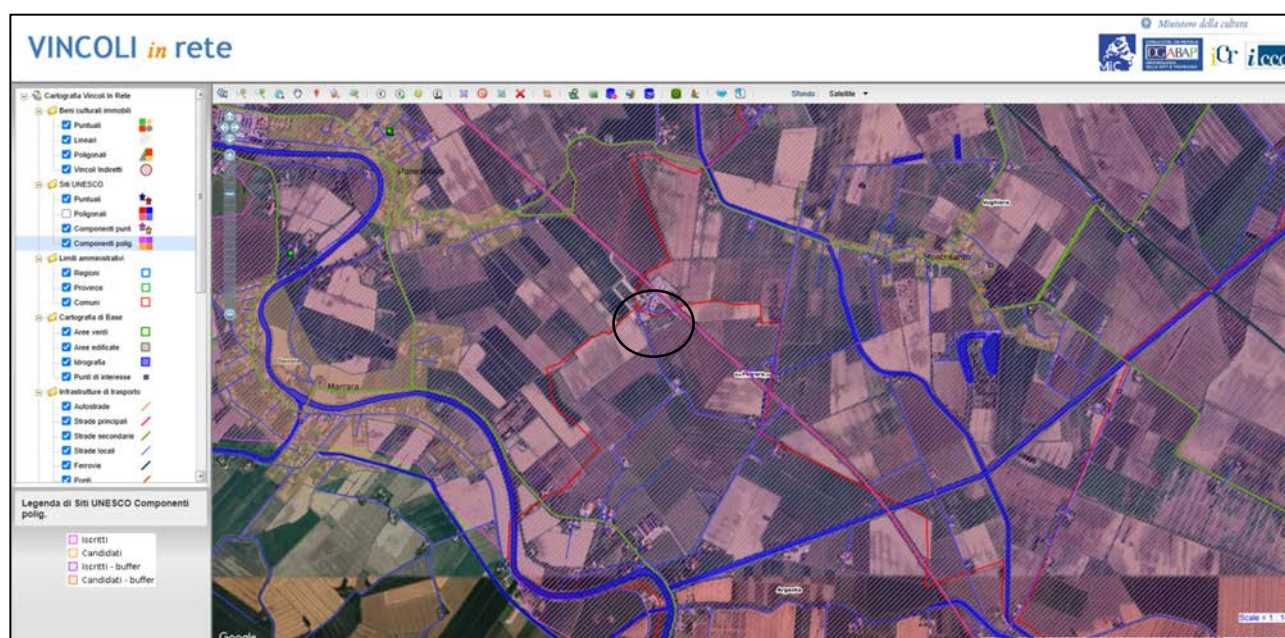


Figura 6.2-1

Cartografia Vincoli in rete – siti UNESCO

<https://vincoliinrete.beniculturali.it/vir/vir/vir.html>

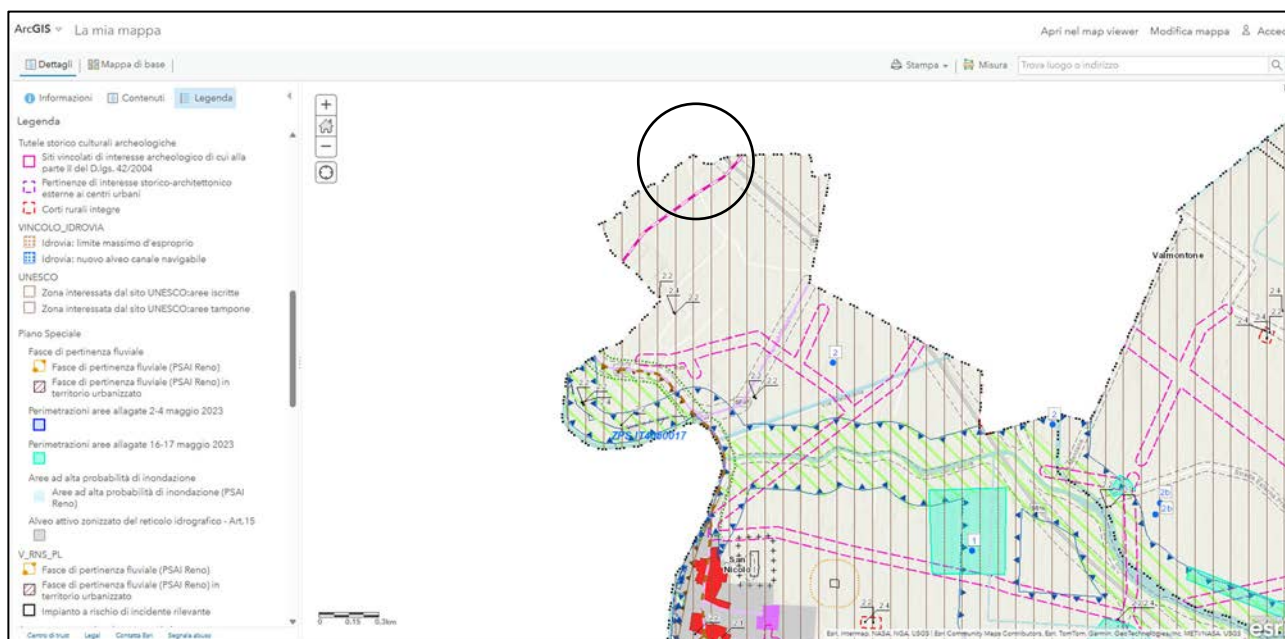


Figura 6.2-1

Unione Valli e Delizie – ArcGIS – UNESCO

https://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?url=https%3A%2F%2Fsit.unionevalliedelizie.fe.it%2Farcgis%2Frest%2Fservices%2FAPPRO_PUG_V_EXT_2024%2FMapServer&source=sd

6.3. Vincolo Archeologico

Dall'analisi della cartografia interattiva della quale si riporta uno stralcio in Figura 6.3-1 si evince che in corrispondenza dell'area in esame non sono presenti vincoli archeologici.

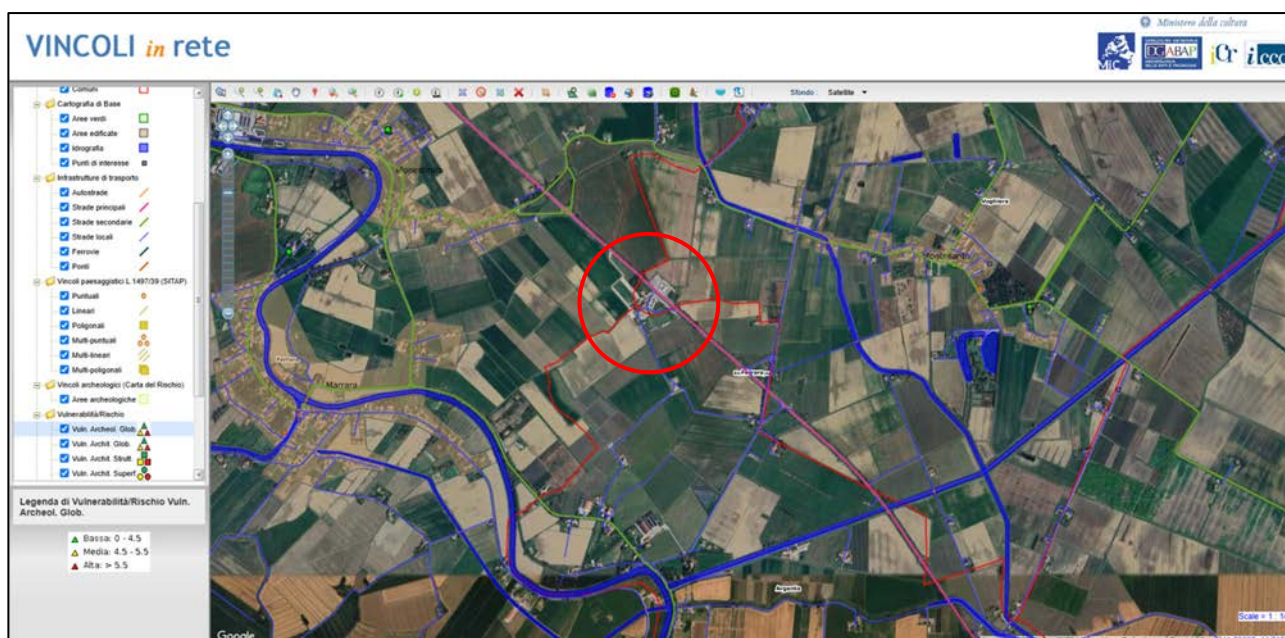


Figura 6.3-1

Carta dei vincoli paesaggistici (SITAP) e dei Vincoli archeologici (Carta del Rischio)

<https://vincoliinrete.beniculturali.it/vir/vir/vir.html>

6.4. Vincolo Architettonico

Dall'analisi della cartografia interattiva della quale si riporta uno stralcio in Figura 5.4-1 si evince che in corrispondenza dell'area in esame non sono presenti vincoli architettonici.



Figura 6.4-1

Carta del patrimonio culturale dell'Emilia-Romagna

<https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/>

7. VERIFICHE DI COERENZA

7.1. Verifica di coerenza con il P.T.A.

Gli obiettivi principali del PTA sono:

- Raggiungimento e mantenimento del buono stato ecologico e chimico delle acque superficiali e sotterranee.
- Tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche.
- Controllo dell'inquinamento diffuso e puntuale.
- Promozione del riuso e del risparmio idrico.

Il progetto prevede la realizzazione di strutture destinate all'intrattenimento e al relax, con zone d'ombreggio, campi da padel e una piscina. Associate a queste strutture vi saranno locali macchine (es.: manutenzione e pulizia della piscina), bar, spogliatoi e servizi igienici.

Gli elementi chiave di confronto con il PTA sono:

- Gestione delle acque meteoriche: le acque bianche derivanti dallo scolo dell'area destinata a parcheggio verranno convogliate in un sistema di collettori che recapiteranno le portate al canale di scolo consortile. Le acque meteoriche delle superfici edificate verranno raccolte tramite la rete fognaria esistente, che sarà integrata e adeguata ai nuovi flussi idrici.
- Riduzione dell'impermeabilizzazione: L'intervento prevede l'impermeabilizzazione di aree circoscritte alle strutture che accolgono i servizi, gli spogliatoi e il bar. Tuttavia, il maggior impatto sulla permeabilità del suolo è riconducibile ai quattro campi da padel e alla piscina, la cui estensione complessiva (campi e piscina) ammonta a 1'543 m², poco più di un decimo della superficie totale interessata dall'ampliamento.
- Qualità delle acque: non è previsto alcun tipo di interazione da parte delle strutture con acque sotterranee, pertanto si ritiene garantita la qualità delle stesse. Parallelamente, in merito al trattamento

dei reflui e lo smaltimento delle acque trattate si riporta un estratto della Relazione Generale datata marzo 2025, che illustra quanto progettato:

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 = $72,80 \text{ mq} / 1.2 = 85 + 3$ 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.

Si sottolinea la presenza di un vaso artificiale adiacente all'attività. Questo vaso, come dichiarato nella Relazione Generale, *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. Sono previste opere di sistemazione delle sponde al fine di regolarizzare il lato sud-ovest, nella zona dove dovrà essere realizzata una delle aree ombreggio.*

Dalla valutazione di coerenza specifica emerge che:

- Qualità delle acque superficiali e sotterranee:

Il progetto risulta coerente poiché adotta misure per ridurre il rischio di contaminazione di acque superficiali, mentre non prevede alcuna interazione con quelle sotterranee. Si ritiene che la qualità sia mantenuta e pertanto che il progetto sia in linea con gli obiettivi di tutela qualitativa delle risorse idriche.

- Gestione sostenibile delle risorse idriche:

Le acque meteoriche vengono correttamente gestite, con recapito su suolo agricolo attraverso sistemi idonei e adeguati.

- Inquinamento diffuso:

Si ritiene che non sussistano le condizioni favorevoli ad avvenimenti di inquinamento diffuso. Tuttavia, le soluzioni tecniche previsti mitigano eventuali potenziali impatti legati a malfunzionamenti delle reti o guasti.

• Tutela quantitativa: essendo ridotta la superficie impermeabilizzata e non essendo prevista alcuna interazione coi corpi idrici sotterranei, si ritiene che la pressione esercitata sulla falda sia irrisoria e non comporti variazioni nel bilancio idrico.

• Promozione del riuso: Nel contesto specifico dell'intervento, non sono previsti impianti di riuso delle acque interne, in ragione della tipologia e delle funzioni previste.

Pertanto, il progetto appare coerente con gli obiettivi e le prescrizioni del Piano di Tutela delle Acque dell'Emilia-Romagna, in quanto:

- Contribuisce al risparmio idrico e alla corretta gestione delle acque meteoriche.
- Integra misure di gestione e mitigazione degli impatti sull'idrologia locale.
- Non presenta elementi che compromettano il raggiungimento del buono stato delle acque superficiali e sotterranee.

7.2. Verifica di coerenza con il P.R.R.B.

Con riferimento alle informazioni fornite dai Progettisti l'intervento risulta coerente con gli obiettivi del PRRB, in quanto pone particolare attenzione a:

1. Riduzione dell'impatto ambientale:

 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 COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 <i>Documento di Valsat - Integrazioni</i>	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--

La realizzazione delle strutture sportive, della piscina e dei differenti locali prevedrà l'eventuale produzione di rifiuti asseribili a diverse tipologie. La loro gestione vedrà l'adozione di misure atte a ridurre l'impatto ambientale e favorire il rinnovo, nonché riciclo, delle stesse.

Durante lo svolgimento di attività, festività ed eventi, non sono previsti sostanziali cambiamenti nella produzione e gestione dei rifiuti.

2. Gestione dei rifiuti e delle risorse:

Come indicato nei Paragrafi precedenti, nel corso della realizzazione delle strutture gli eventuali rifiuti prodotti saranno adeguatamente gestiti in base alla tipologia, destinandoli a smaltimento o riciclaggio qualora possibile. Durante le attività che intratterranno la clientela la gestione dei rifiuti continuerà ad adottare le stesse modalità finora utilizzate da La Sapienza s.r.l. per una raccolta consapevole e rispettosa di spazi, settori e persone.

3. Prevenzione e gestione del rischio:

La creazione di un'area parcheggio lontana dalle zone ombreggiate e dedicate alle attività di relax ed intrattenimento, elimina potenziali ostacoli alla viabilità interna e facilita l'accesso ai mezzi di emergenza qualora necessario. Questo intervento riduce i rischi logistici e di sicurezza, contribuendo a migliorare la gestione complessiva dell'attività.

4. Sviluppo sostenibile:

L'intervento promuove l'efficienza operativa dell'azienda senza compromettere ulteriormente le risorse ambientali.

7.3. Verifica di coerenza con il P.R.I.T. 2025

L'intervento non prevede la realizzazione di opere ad una scala tale da poter essere messe a confronto con gli obiettivi di carattere regionale definiti nel PRIT. L'aumento previsto nel numero di posti auto è contenuto e limitato a quanto espresso in "Relazione Generale". Inoltre, eviterà che eventuali vetture possano sostare lungo la carreggiata, presentando intralci e pericolo per la viabilità della SS16, in quanto garantirà parcheggio e accoglienza della clientela. In merito alla valutazione previsionale del traffico veicolare indotto dal progetto di ampliamento si rimanda alla relazione tecnica redatta a firma dell'Ing. Ciaccia.

7.4. Verifica di coerenza con il P.A.I.R. 2030

L'intervento risulta coerente con gli obiettivi del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2030) dell'Emilia-Romagna, che mira a migliorare la qualità dell'aria attraverso strategie di riduzione delle emissioni inquinanti, promozione di pratiche sostenibili e riduzione dell'impatto ambientale complessivo delle attività economiche.

I principali punti di coerenza risultano:

1. ridurre le emissioni sia di inquinanti primari sia di precursori degli inquinanti secondari (PM10, PM2.5, NO_x, SO₂, NH₃, COV).

Il progetto non prevede emissioni che partecipino alla riduzione della qualità dell'aria, sia come inquinanti primari, sia come promotori della comparsa di inquinanti secondari.

2. Agire simultaneamente sui principali settori emissivi.

La modulazione dell'area destinata a parcheggio permette di ottimizzare i tempi logistici richiesti alla sistemazione delle vetture della clientela, riducendo i tempi di attesa e sosta.

3. Agire sia su scala locale che su scala spaziale estesa di bacino padano con intervento dei Ministeri sulle fonti di competenza nazionale

4. Prevenire gli episodi di inquinamento acuto al fine di ridurre i picchi locali.

Eventuali picchi di inquinamento acuto possono presentarsi in concomitanza di eventi e grande affluenza. Nota la problematica e prevista la gestione della viabilità interna al parcheggio al fine di ridurre la permanenza di vetture statiche in moto, si ritiene che la politica organizzativa adottata sia coerente con i principi del PAIR e che, pertanto, mitighi l'eventualità della presenza di picchi di inquinamento locali.

L'intervento è coerente con i principi e gli obiettivi del PAIR 2030 e non comporterà emissioni significative in atmosfera, risultando non impattante per la qualità dell'aria.

7.5. Verifica di coerenza con il Piano di Gestione del Distretto del Po

Il Piano di Gestione del Distretto del Po si basa sugli obiettivi stabiliti dalla Direttiva Quadro sulle Acque 2000/60/CE, mirati al raggiungimento di un buono stato delle acque superficiali e sotterranee, alla mitigazione del rischio idraulico e alla gestione sostenibile delle risorse idriche.

Il convogliamento delle acque meteoriche in un sistema di raccolta e trattamento rappresenta una soluzione coerente con la gestione sostenibile delle acque piovane, limitando il deflusso superficiale che potrebbe aggravare il rischio idraulico o causare inquinamento da dilavamento.

Il progetto promuove pratiche sostenibili attraverso l'efficientamento delle risorse e la pianificazione razionale degli spazi, riducendo l'impatto complessivo dell'attività produttiva sull'ambiente.

L'impermeabilizzazione interessa aree limitate. I campi da padel prevedono un'architettura atta a facilitare scolo e raccolta delle acque meteoriche, nonché, ove possibile, l'utilizzo di materiali drenanti al fine di evitare il ristagno di acqua dei campi da gioco e garantire l'incolumità dei giocatori.

La realizzazione della nuova piscina prevede l'escavazione e conseguente impermeabilizzazione delle pareti di scavo. L'intervento è necessario per la natura intrinseca dell'opera che si intende realizzare e circoscritta all'estensione espressa nei Capitoli precedenti.

Le strutture bar, spogliatoi e servizi interesseranno l'impermeabilizzazione del suolo per un perimetro contenuto, corrispondente alla pianta delle strutture.

L'intervento risulta coerente con gli obiettivi generali del Piano di Gestione del Distretto del Po, in quanto:

- Favorisce il deflusso delle acque meteoriche.
- Riduce i potenziali impatti sul sistema idrico superficiale e sotterraneo limitando le zone impermeabili.
- Promuove un uso sostenibile delle risorse idriche.
- Non compromette gli obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI Po) in quanto l'area non rientra

in zone a rischio idraulico elevato o di vincolo e non prevede significative alterazioni della morfologia del territorio. Inoltre, la realizzazione delle strutture e del parcheggio sarà accompagnata da un sistema di gestione delle acque meteoriche, che include la rete raccolta delle acque provenienti dal parcheggio e dai campi da padel, garantendo così l'invarianza idraulica e il mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica dell'area.

- Risulta essere coerente con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Emilia-Romagna grazie alle misure previste per il recupero delle acque meteoriche e alla razionalizzazione degli spazi.

7.6. Verifica di coerenza con il P.T.C.P.

I punti di coerenza dell'intervento proposto con il PTCP di Ferrara risultano essere:

1. Mitigazione del rischio idraulico:

o La realizzazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche nelle zone circoscritte ai campi da padel e nel parcheggio contribuisce a gestire le acque meteoriche, evitando che il deflusso superficiale crei situazioni di sovraccarico delle reti di drenaggio o dei corsi d'acqua oppure zone di allagamento. Questo approccio è in linea con le politiche del PTCP per la prevenzione del rischio idraulico.

2. Sviluppo economico sostenibile:

o L'ampliamento e l'efficientamento dell'attività rispettano l'obiettivo del PTCP di promuovere uno sviluppo economico che sia compatibile con la tutela del territorio e delle risorse naturali, aumentandone l'attrattività e intervenendo sulla mitigazione degli impatti mediante la piantumazione di specie arboree atte a ridurre e a mitigare l'impatto visivo e acustico dell'attività.

L'intervento comporta una nuova impermeabilizzazione su suolo non edificato. Questo rappresenta una criticità con l'obiettivo del PTCP di minimizzare il consumo di suolo, ma risulta al tempo stesso indispensabile per il miglioramento funzionale e logistico dell'attività produttiva.

Nello specifico risulta indispensabile per le seguenti motivazioni:

- L'intervento di realizzazione dei locali destinati a spogliatoi e servizi è strettamente legato a garantire condizioni igieniche e sanitarie ottimali. Gli edifici che, invece, saranno interessati all'accoglienza di bar sono necessari a garantire la somministrazione di cibo e bevande e per rispondere alle richieste della clientela. La nuova piscina con annesso locale macchine, richiede necessaria l'impermeabilizzazione del suolo, in quanto le pareti della struttura interrata devono garantire l'impossibilità all'acqua clorata di percolare nel suolo. In aggiunta, la manutenzione della piscina necessita di sistemi di filtrazione e mantenimento delle condizioni dell'acqua ottimali al fine di garantire la balneabilità, così come accennato in "Premesse" ed indicato dalla Delibera 1092/2005.

- L'attuale configurazione degli spazi non consente di ospitare una maggior affluenza della clientela, generando criticità logistiche e rischi per la sicurezza (es. il sovraffollamento dei locali può essere causa di incidenti e motivo di ostacolo in caso di emergenza).

- La disponibilità di un'area adeguata al parcheggio delle vetture è indispensabile per garantire la continuità operativa dell'azienda, che rappresenta un'importante realtà economica per il territorio.

Sono state analizzate soluzioni alternative per ridurre il consumo di suolo, come il riutilizzo di aree già impermeabilizzate, ma tali opzioni non risultano praticabili a causa di vincoli tecnici, logistici o normativi.

L'area selezionata per l'ampliamento è stata individuata come la più idonea, in quanto si trova in prossimità delle strutture operative esistenti, limitando la necessità di ulteriori infrastrutture di collegamento.

Si ritiene che l'impatto generato dalla nuova impermeabilizzazione sarà esiguo, in quanto, come già accennato, la superficie totale (complessiva di piscina, campi da padel e relativi locali) costituisce una percentuale ridotta dell'area totale interessata dall'intervento. Infatti, si sottolinea che i fabbricati interesseranno le seguenti superfici:

- quattro campi da padel (1.196 m²);
- una nuova piscina scoperta (348 m²);
- fabbricati di servizio, quali: spogliatoi (253,43 m²), bar (184,96 m²), locale medico e servizi (46,80 m²), locale pompe (30 m²), tettoie (220,02 m²);
- Il totale delle nuove superfici è eguale a 3.663,09 m², compresi di 1.383,88 m² di aree pavimentate.

Le aree dei campi da padel e del parcheggio, come più volte descritto, saranno dotate di un sistema di raccolta per le acque meteoriche.

Inoltre il consumo di suolo viene compensato dalla piantumazione di specie arboree lungo il perimetro dell'ampliamento previsto.

L'intervento contribuisce quindi anche indirettamente agli obiettivi del PTCP, sostenendo lo sviluppo economico locale e migliorando la competitività aziendale, con effetti positivi per l'intero territorio.

L'adozione di misure di mitigazione e compensazione garantisce che il consumo di suolo avvenga in modo responsabile e sostenibile, rispettando il principio di minimizzazione previsto dal PTCP.

L'intervento descritto risulta essere coerente con il PTCP di Ferrara, in quanto:

- Promuove la sostenibilità attraverso un'adeguata gestione delle acque meteoriche.

- È legato allo sviluppo di un'attività produttiva commerciale, che rientra tra le finalità del piano.
- Contribuisce alla gestione razionale delle risorse idriche e alla mitigazione del rischio idraulico.

7.7. Verifica di coerenza con R.E. – P.U.G. - S.Q.U.E.A. – P.S.C.

L'intervento risulta coerente con il R.E., il P.U.G. e la S.Q.U.E.A. dell'Unione Valli e Delizie, il P.U.G. di Ferrara e il Piano Strutturale Comunale (PSC) di Voghiera.

Si analizzano di seguito le diverse prescrizioni contenute negli articoli e tavole citati.

7.7.1. R.E. UNIONE VALLI E DELIZIE

Art. 1.3.3 - Procedimenti Unici di cui all'art 53 della LR 24/2017 inerenti fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa

In relazione al punto 2 di suddetto Articolo, l'intervento è coerente, in quanto:

- gli interventi di nuova costruzione di fabbricati e altri manufatti sono necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche, di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017;
- l'attività economica è già insediata nel luogo dell'intervento;
- non sussistendo ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, l'ampliamento interessa un'area del territorio extraurbano posta in adiacenza all'attività economica esistente e non sussistono ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, quali interventi di riuso o rigenerazione di tessuti urbani esistenti;
- l'intervento risulta necessario per lo sviluppo dell'attività già in corso.

Art. 3.2.7 - Strade private in territorio rurale

- Relativamente al punto 1, la realizzazione del parcheggio non comporterà variazioni nell'assetto della connessione con la SS16, in quanto andrà ad integrare la viabilità interna esistente. Non è prevista asfaltatura dei percorsi veicolari interni al parcheggio. In merito al punto 2, è previsto il mantenimento del suolo naturale come pavimentazione del parcheggio.

Sulla base delle istruzioni esposte nella "Disciplina degli interventi Edilizi Diretti", si verifica la coerenza rispondendo agli Articoli pertinenti:

Art. 5.7 - Immobili in ambito rurale che ospitano attività economiche industriali o artigianali

1. Trattandosi di un immobile individuato come "impianti produttivi", sono ammessi interventi diretti necessari alla riqualificazione funzionale, alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori.

3. Si ritiene che gli interventi di ampliamento possono essere ammessi attraverso un "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, poiché che l'attività è compatibile per impatti e per tipo di attività con il territorio rurale, tenendo conto della sostenibilità e precisando che non sono previsti sostanziali impatti sulla viabilità e sulle reti.

[...]

5. Il titolare si prende in carico interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica.

7.7.2. P.U.G. E S.Q.U.E.A. DELL'UNIONE VALLI E DELIZIE

L'intervento proposto risulta coerente con le prescrizioni e i vincoli previsti dal PUG per l'area di intervento, in quanto rispetta e valorizza il paesaggio, integrando misure di mitigazione per minimizzare l'impatto ambientale e paesaggistico (es.: piantumazione di alberi perimetrali). L'intervento, nel suo complesso, è conforme agli obiettivi di sviluppo sostenibile e tutela del territorio previsti dal PUG.

Per quanto concerne la SQUEA, si ritiene che le caratteristiche del progetto, per quanto illustrato fino ad ora, soddisfino i requisiti richiesti, in quanto:

- L'intervento contempla la valutazione della sicurezza e quanto relativo al miglioramento sismico è illustrato nella Documentazione geologica e di analisi della risposta sismica locale;

- Stante quanto esposto al Capitolo “intervento proposto” e alle metrature dichiarate nella “Relazione Generale” fornita dal progettista, si ritiene soddisfatto il requisito di mantenimento di una significativa quota di superficie permeabile;
- Per quanto concerne l’installazione di produzione energetica da FER o la sistemazione di tetto verde sulle coperture dei nuovi edifici, si rimanda alla relazione di progetto.

7.7.3. P.U.G. COMUNE DI FERRARA

Stante quanto riportato precedentemente, l’area destinata all’ampliamento dell’attività non altera la conformazione naturale dell’area. Il progetto non prevede impatti significativi sulla funzione ambientale e inoltre sono state adottate soluzioni tecniche per garantire la compatibilità dell’intervento con l’ecosistema locale, come il mantenimento della permeabilità nelle aree e la realizzazione di un’area alberata perimetrale la zona dell’intervento.

La costruzione dei campi da padel è accompagnata da misure di mitigazione (es. raccolta delle acque meteoriche già prevista, ripristino paesaggistico).

Il progetto non compromette la qualità paesaggistica del contesto, sono infatti previste schermature visive o integrazione con elementi naturali rappresentate dalla piantumazione di specie arboree lungo il perimetro dell’area.

L’intervento non interferisce con le aree destinate alla viabilità o con eventuali piani di ampliamento o manutenzione della rete stradale.

7.7.4. P.S.C. COMUNE DI VOGHIERA

In base alla documentazione a disposizione, l’intervento ricade in aree contigue al confine comunale con il Comune di Voghiera, caratterizzate dalla mancanza di vincolo e/o prescrizioni. Il progetto di ampliamento, pertanto, non è soggetto ad incoerenze con la regolamentazione comunale.

7.8. Verifica di coerenza con il P.T.R.Q.A.

L’intervento descritto risulta coerente con il Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell’Aria (PTRQA) della Provincia di Ferrara. Nello specifico:

1. Riduzione delle emissioni atmosferiche indirette:
 - o La realizzazione di un’area accogliente specie arbustive contribuisce a ridurre le emissioni di CO₂ in atmosfera;
2. Supporto alla logistica interna:
 - o La creazione di un’area dedicata all’alloggiamento dei veicoli migliora la logistica interna, riducendo il rischio di congestioni o inefficienze che potrebbero comportare emissioni inutili da parte delle vetture.
3. Contenimento della dispersione degli insediamenti produttivi:
 - o La strategia di pianificazione dell’ampliamento dell’attività permette di evitare la dispersione dell’insediamento produttivo, agevolando la mobilità interna all’attività, nonché la logistica e aumentando l’attrattività del territorio.

Al fine di garantire la coerenza saranno adottate le seguenti misure:

1. Gestione del traffico veicolare:
 - o Sono previste misure per limitare la congestione stradale in occasione dell’organizzazione di feste a tema ed eventi. La gestione del traffico è regolata da indicazioni interne e, all’occorrenza, di personale di assistenza.
2. Mitigazione delle emissioni di polveri:
 - o I campi da padel saranno pavimentati e regolarmente puliti per evitare il sollevamento di polveri.
3. Integrazione di elementi verdi:

o Gli alberi intorno all'area contribuiscono, come anticipato, all'assorbimento di CO₂ e migliorando al contempo il microclima locale.

4. Uso di materiali sostenibili:

o Per la realizzazione dei campi, della piscina e delle strutture, si privilegeranno materiali ad alta riflettanza o permeabili (dove possibile) per mitigare gli effetti di surriscaldamento locale.

L'intervento descritto è coerente con il PTRQA della Provincia di Ferrara, in quanto:

- Integra soluzioni per la sostenibilità ambientale (es: piantumazione di specie arboree).
- Migliora l'efficienza operativa, potenzialmente riducendo le emissioni dirette.
- Può essere integrato con ulteriori misure di mitigazione per limitare eventuali effetti negativi sulla qualità dell'aria.
- Sono adottate misure che mitigano gli effetti dell'ampliamento delle superfici impermeabili.

7.9. Verifica di coerenza con il P.O.I.C.

L'intervento non prevede l'insediamento di nuove attività commerciali e l'ampliamento, atto ad accogliere la clientela è compensato dalla riformulazione dell'area parcheggio. Pertanto, non esistono le premesse per poter fare una verifica di coerenza con il POIC.

7.10. Verifica di coerenza con il P.L.E.R.T.

L'intervento descritto è coerente con il PLERT della Provincia di Ferrara, poiché:

- Non coinvolge infrastrutture radiotelevisive o tecnologiche.
- Non ha impatti noti relativi alle emissioni elettromagnetiche.

L'area non si trova in prossimità di infrastrutture radiotelevisive sensibili, pertanto, l'intervento non interferisce con le finalità del PLERT.

8. VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E ALLE PRESCRIZIONI

La L.R. 15/2013 - Semplificazione della disciplina edilizia e s.m.i., prescrive all'art. 51 c.3 quinquies che nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

Per il territorio comunale dell'Unione Valli e Delizie è presente il capitolo: "Tavola dei vincoli". La sua formulazione è avvenuta in due passaggi: in primo luogo è stato svolto un lavoro di normalizzazione, omogeneizzazione dei dati rispetto ai tematismi presenti nelle Tavole dei Vincoli dei tre Comuni allegate agli strumenti urbanistici previgenti. In secondo luogo, si è provveduto ad un aggiornamento dei dati in base ai tematismi forniti anche a seguito dei contributi giunti in sede di Consultazione preliminare sia da parte della Regione che degli Enti.

TUTELA STORICO CULTURALE E AMBIENTALE	TUTELA DEL SITO UNESCO	Aree iscritte	
		Edifici di interesse storico-architettonico	
	EDIFICI INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE STORICO	Vincoli monumentali	
		Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale	
		Manufatti incongrui	
		Manufatti storici	
		Parchi storici	
		Viabilità storica	
		Dossi e rilevati	
		Idrografia storica	
		Complessi archeologici	
	AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	Aree di accertata e rilevante consistenza	

	TUTELA NATURALISTICO-AMBIENTALE	archeologica	
		Aree di concentrazione di materiali archeologici	
		SIC	
		ZPS	
		Aree boscate	
		Alveo del Po	
		Alvei dei corsi d'acqua	
		Zone umide, specchi d'acqua, maceri	
		Aree di riequilibrio ecologico	
		Aree di riequilibrio ecologico (proposta)	
		Oasi di protezione della fauna	
	TUTELA PAESAGGISTICA	Vincoli paesistici ex lege	
		Vincoli paesistici specifici	
		Strade panoramiche	
		Rispetto strade panoramiche	
		Alberi monumentali	
		Filari monumentali	
		Filari e siepi	
		Unità di paesaggio	
		Ambito di paesaggio notevoli	
VINCOLI IDRAULICI E INFRASRUTTURALI	VINCOLI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI	Fascia A Piano di Bacino Po	
		Fascia B Piano di Bacino Po	
		Fascia rischio effetto dinamico Po	
		Aree a rischio allagamento	
		Paleoalvei	
		Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica	
		Corpi idrici sotterranei	
		Corsi d'acqua e canali di bonifica	
	RISPETTO INFRASTRUTTURE	Strade	
		Ferrovie	
		Corridoi infrastrutturali	
		Aeroporto	
		Cimiteri	
		Depuratori	
		Elettrodotti	
		Cabine alta tensione	
		Impianti per l'emittenza radio televisiva	
		Pipeline	
		Gasdotti	
		Rischio incidente rilevante	
SISTEMI DEL PAESAGGIO	SISTEMA DEI BENI NATURALI	Aree a verde attrezzato	

Con riferimento alla classificazione dei vincoli, per l'area di studio si rileva quanto segue:

- Tutela storico-culturale e ambientale: l'area d'intervento non interessa edifici o manufatti vincolati né aree tutelate ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Non risultano presenti vincoli diretti o indiretti di tipo monumentale, archeologico, o legati a viabilità storica e parchi storici.
- Tutela naturalistica e paesaggistica: l'area non ricade all'interno di SIC, ZPS, o altre aree a rilevanza ecologica (oasi di protezione faunistica, aree di riequilibrio ecologico, zone umide o boschive). Non sono presenti alberi o filari monumentali soggetti a vincolo. L'intervento prevede inoltre misure di mitigazione paesaggistica, coerenti con la disciplina vigente.
- Vincoli idraulici e infrastrutturali: il comparto non si trova in Fasce A o B del Piano di Bacino Po, né in aree classificate a rischio idraulico elevato o soggette a paleoalvei. Le opere previste non alterano la morfologia del territorio e rispettano le condizioni di sicurezza idraulica esistenti, come dettagliato nei capitoli relativi alla coerenza con PGRA e PTCP.
- Conformità urbanistica e normativa: l'area ricade in territorio agricolo di rilievo paesaggistico, come previsto dal PUG vigente. L'intervento proposto vuole essere reso coerente tramite Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017. Il progetto rispetta inoltre le prescrizioni del R.E., della SQUEA dell'Unione Valli e Delizie e della normativa regionale e nazionale in tema di sicurezza, igiene e tutela ambientale.

In esito all'analisi, si attesta che le previsioni progettuali sono conformi ai vincoli e alle prescrizioni vigenti sull'ambito territoriale interessato. L'intervento rispetta il quadro normativo e pianificatorio di riferimento, non determina condizioni di incompatibilità con i sistemi di tutela e salvaguardia e integra misure tecniche di mitigazione e di compensazione ambientale, come già illustrato nei capitoli precedenti.

Pertanto, l'intervento risulta coerente e compatibile sotto il profilo della conformità ai vincoli, contribuendo in modo equilibrato allo sviluppo delle attività economiche locali, nel rispetto della sostenibilità territoriale e ambientale.

9. COMPONENTI AMBIENTALI

9.1. Componente suolo e sottosuolo

Per quanto riguarda l'analisi della componente suolo e sottosuolo dell'area di ampliamento si rimanda alla relazione "Modello geologico e sismico – Modello geotecnico locale" redatta dal Dott. Geol. Mastellari Matteo.

L'area oggetto di intervento è situata in un contesto prevalentemente agricolo.

Il sottosuolo è stato indagato mediante una prova penetrometrica spinta fino a profondità di 20.00 m da p.c. Dai dati ricavati dall'indagine CPT1, si evince che il sito poggia su litologie tipiche di ambiente di bassa pianura, con alternanze di sabbie, limi ed argille correlabili a paleoalvei.

In merito al contesto geomorfologico, risulta che il sito di studio è localizzato all'interno di un'area suborizzontale le cui quote, in base alla cartografia del PTCP, risultavano prossime a circa 2.00-3.00 m rispetto al l.m.m.

Dalla Carta Geomorfologica della Pianura Padana si evince che l'area di studio è posta in corrispondenza di forme e depositi fluviali, le cui litologie risultano essere, nello specifico, sabbia limosa di piana deltizia.

9.2. Componente paesaggio

L'area interessata dal progetto si trova in un contesto rurale caratterizzato da un paesaggio agricolo pianeggiante, tipico della pianura ferrarese. La morfologia è prevalentemente uniforme, con ampi appezzamenti coltivati intervallati da fossati e filari di alberi.

Dal punto di vista paesaggistico, in base al PUG dell'Unione Valli e Delizie, una parte del sito ricade all'interno di un impianto produttivo isolato in territorio rurale (IPR).

9.3. Componente aria

In merito allo stato della qualità dell'aria attuale ci si può basare sui rapporti delle centraline ARPA, in particolare sul rapporto annuale sulla qualità dell'aria provincia di Ferrara - dati 2023.

Le stazioni di misura della rete regionale ubicate in provincia sono le seguenti:

Stazione/Tipo stazione	Attiva dal	PM10	PM2,5	NO ₂	O ₃	Benzene
JOLANDA DI SAVOIA - GHERARDI/Rurale Fondo	1998	X	X	X	X	
OSTELLATO - OSTELLATO/Rurale Fondo	2008		X	X	X	
CENTO - CENTO/Suburbana Fondo	2007	X		X	X	
FERRARA – VILLA FULVIA /Urbana Traffico	2008	X	X	X	X	
FERRARA – ISONZO /Urbana Traffico	1998	X		X		X

La situazione delle stazioni locali nel 2023 si può così riassumere:

- Polveri PM10: valori limite giornaliero e annuali rispettati
- Polveri PM2,5: valore limite annuale rispettato
- Metalli (Nichel, Arsenico, Cadmio, Piombo): valore obiettivo rispettato
- Benzo(a)pirene: valore obiettivo rispettato
- Ozono: soglie di informazione alla popolazione e di allarme rispettate, valore obiettivo per la protezione della salute umana non rispettato, protezione della vegetazione non rispettato
- Biossido di azoto: valori limite annuale e orario e soglia di allarme rispettati
- Benzene: valore limite annuale rispettato
- Indice Sintetico della Qualità dell'Aria (IQA): Nel 2023, l'aria è risultata "Buona" o "Accettabile" complessivamente in 272 giornate, corrispondenti a circa il 75% dell'anno. Per il restante periodo, 93 giornate (25%), la qualità dell'aria è risultata "Mediocre" o "Scadente", situazione determinata dal superamento di uno dei limiti sopra indicati; in nessuna giornata è risultata "Pessima". L'indice di qualità nel 2023 è risultato lievemente migliore rispetto al 2022.

9.4. Componente rumore

La valutazione dello stato acustico dell'area è stato desunto dallo Studio di Impatto Acustico redatto dall'ing. Signorello, in relazione alla richiesta di Autorizzazione Unica DPR n. 160/2010 per ampliamento dell'attività di pubblico esercizio.

I rilievi fonometrici sono stati effettuati presso il confine dell'impianto e presso i ricettori individuati nel periodo diurno e nel periodo notturno in una giornata tipica per le attività aziendali.

Si riportano di seguito stralci delle zonizzazioni acustiche dei Comuni di Argenta, Ferrara e Voghiera in cui viene individuata l'area dell'impianto in oggetto con contorno in linea viola e il ricettore più vicino individuato con il cerchio verde.

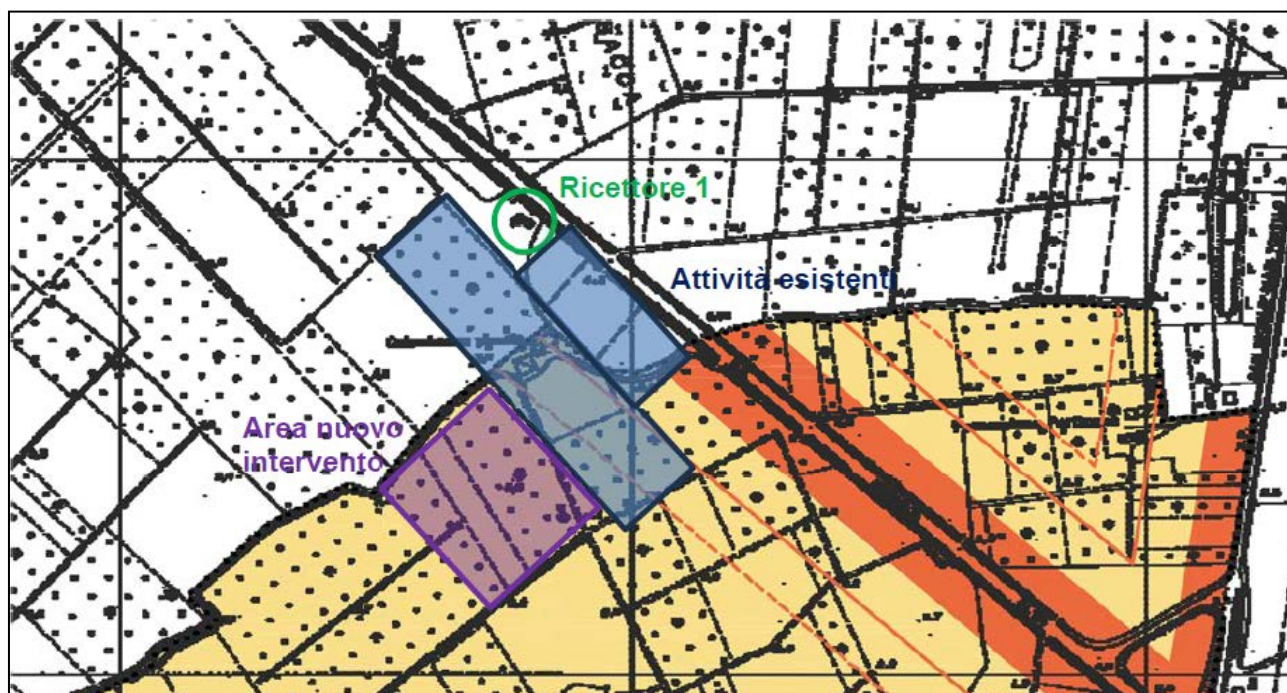


Figura 9.4-1
Zonizzazione acustica – Comune di Argenta

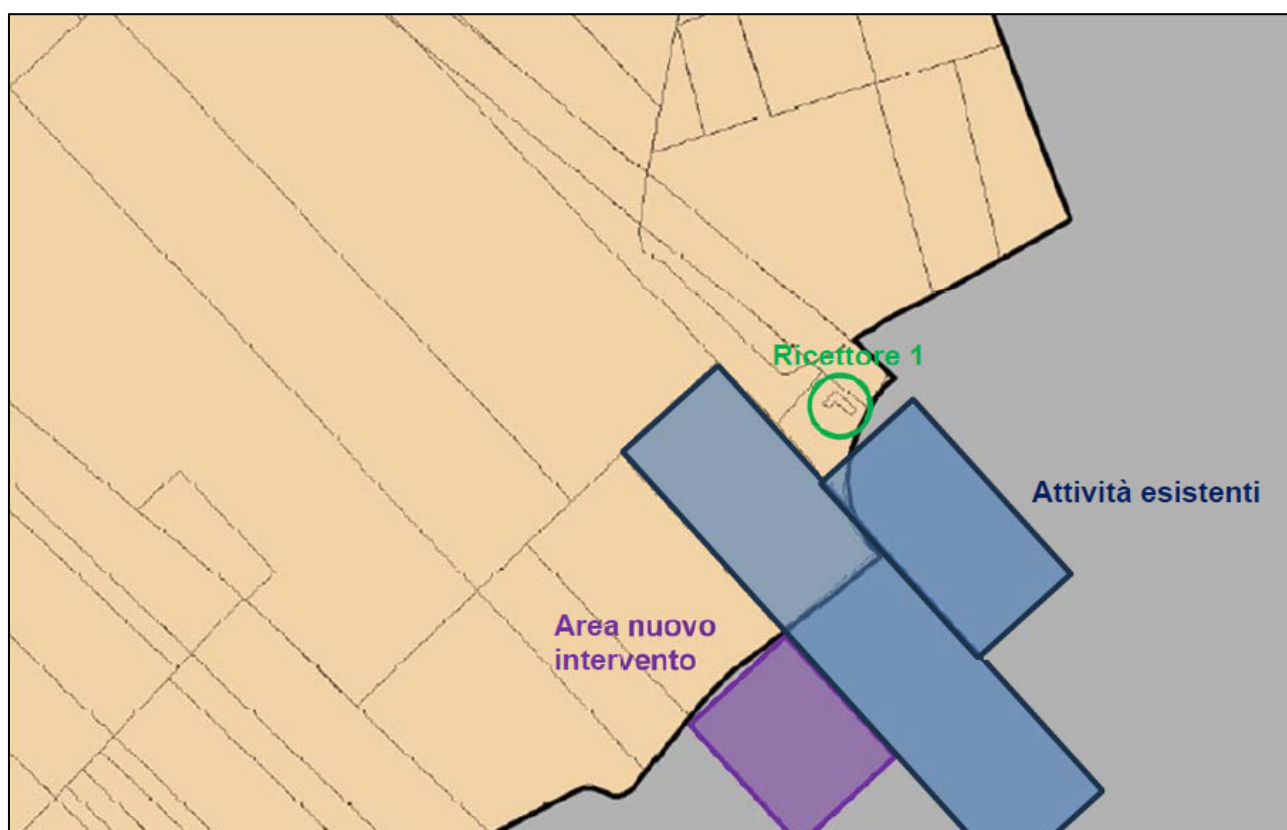


Figura 9.4-2
Zonizzazione acustica – Comune di Ferrara

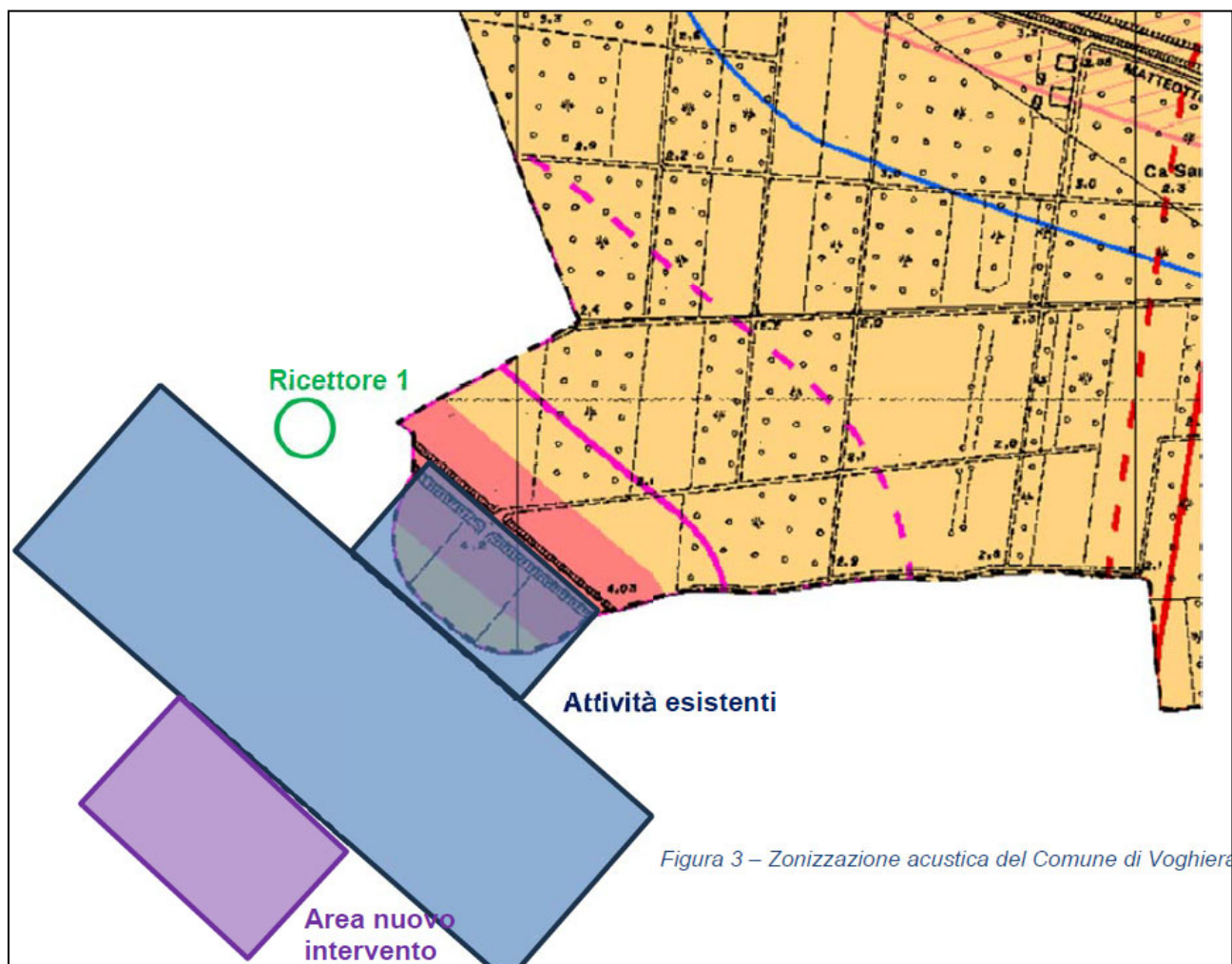


Figura 9.4-3

Zonizzazione acustica – Comune di Voghiera

Il ricettore 1 risulta essere una civile abitazione, posta sul confine nord-ovest dello stabilimento, a circa 150 m dalle attività esistenti e a circa 200 m dal punto più vicino del nuovo intervento di ampliamento. Altri ricettori sono identificati a distanze molto maggiori di 500 m dalle attività.

9.5. Componente acque superficiali e sotterranee

Per la descrizione delle caratteristiche idrografiche dell'area e dell'idrogeologia locale si rimanda al Capitolo attinente.

In merito all'uso delle risorse idriche si sottolinea che attualmente il sito oggetto di ampliamento è un campo agricolo, pertanto, le acque superficiali o sotterranee sono utilizzate prevalentemente per irrigazione mentre le meteoriche sono assorbite dal terreno.

9.6. Flora, fauna ed ecosistemi

In corrispondenza dell'area di studio non sono presenti elementi appartenenti alla Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.) e nemmeno aree appartenenti ai Siti Natura 2000, così come illustrato nelle Figg. 9.6-1 e 9.6-2.

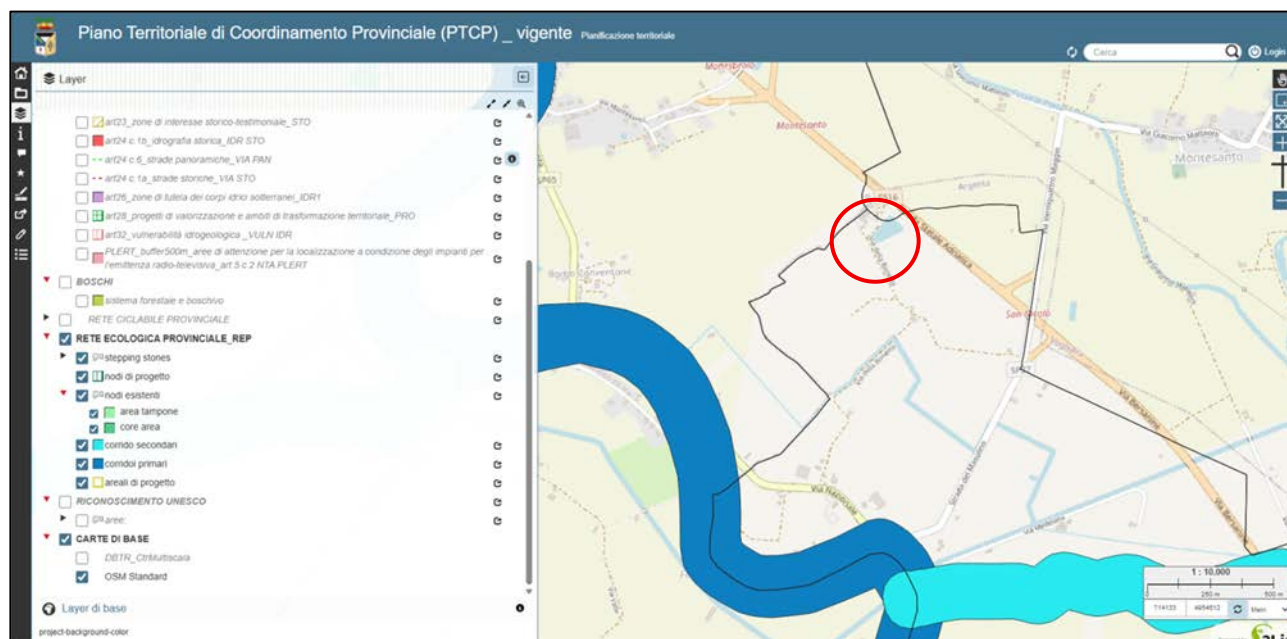


Figura 9.6-1

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Rete Ecologica Provinciale

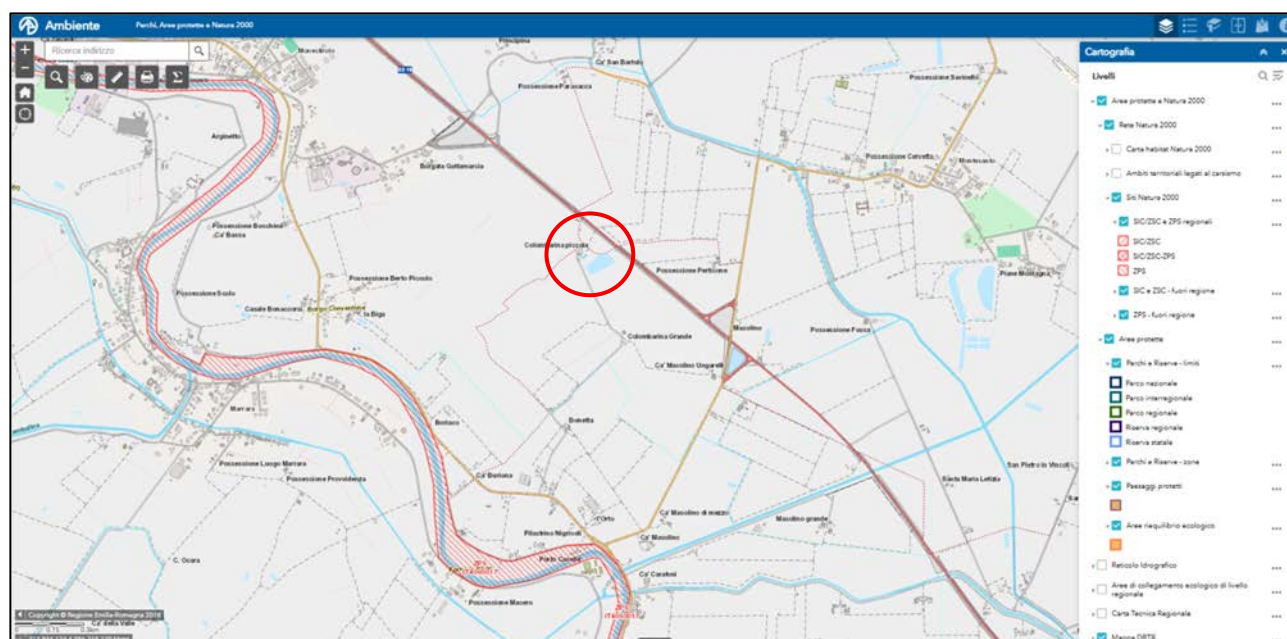


Figura 9.6-1

Parchi, Aree Protette e Rete Natura 2000

L'area interessata dal progetto è inserita in un contesto rurale caratterizzato da colture agricole intensive, intervallate da fossati, siepi e filari di alberi che fungono da elementi lineari di connessione ecologica.

La vegetazione presente nell'area è composta principalmente da specie erbacee spontanee tipiche degli ambienti antropizzati, con scarsa biodiversità floristica. Lungo i confini dell'area si osservano alcune piante arboree e arbustive, principalmente specie autoctone.

Per quanto riguarda la fauna, l'area ospita specie comuni associate agli ambienti agricoli e antropizzati, come piccoli mammiferi (ricci, arvicole) e avifauna (passeri, merli). Non sono state segnalate presenze di specie protette o habitat di particolare interesse conservazionistico.

10. POSSIBILI INTERFERENZE TRA INTERVENTO E TERRITORIO – MISURE DI MITIGAZIONE

PROPOSTE

Trattandosi di opere a terra le fasi che caratterizzeranno l'attività di cantiere saranno di semplice esecuzione essendo riconducibili sostanzialmente all'elenco che segue:

- Scavi
- Posa di manufatti in cv
- Getti di conglomerato cementizio di fondazione e completamento
- Installazione di impianti di illuminazione
- Posa di recinzioni metalliche
- Inquinamento luminoso

Durante la successiva fase di esercizio l'area non sarà più interessata dalla circolazione di mezzi pesanti, salvo necessario intervento manutentivo.

10.1. Impatto su suolo e sottosuolo e misure di mitigazione

Durante l'esecuzione dell'intervento, le principali interferenze con il suolo e il sottosuolo riguarderanno:

- Movimentazione del terreno:
 - o Scavi necessari per la realizzazione della nuova piscina, dei quattro campi da padel e delle strutture di servizio (bar, spogliatoi, percorsi pedonali), nonché per le sistemazioni a verde.
- Compattazione del suolo:
 - o Le attività di cantiere, inclusa la movimentazione dei mezzi pesanti, potranno determinare la compattazione del terreno, con temporanea riduzione della permeabilità superficiale.
- Rischio di contaminazione:
 - o Eventuali perdite accidentali di oli, carburanti o altre sostanze chimiche dai macchinari potrebbero rappresentare una fonte di contaminazione temporanea, se non adeguatamente gestite.

L'area oggetto di ampliamento, di natura agricola, presenta buona capacità di drenaggio e assenza di inquinanti noti secondo la cartografia del Sistema informativo geologico regionale (SGR Emilia-Romagna). Il progetto non comporta modifiche morfologiche significative.

Per ridurre e compensare il consumo di suolo e gli impatti sulla componente suolo-sottosuolo, sono previste azioni integrate che rispondono alle disposizioni del PUG del Comune di Argenta e della L.R. 24/2017, in particolare agli articoli 5 e 6 sui principi di contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana.

A) Durante la fase di cantiere

- Contenimento dell'area di scavo e movimentazione di terra:

Le lavorazioni saranno limitate alle sole aree strettamente interessate, con tracciamento dei confini di cantiere e protezione delle aree non interessate da teli geotessili.

- Recupero e riutilizzo del terreno vegetale

Lo strato superficiale fertile (top soil) sarà accantonato e riutilizzato per il reimpianto delle essenze arboree.

- Gestione dei materiali di scavo:

In conformità al D.M. 120/2017 e al D.Lgs. 152/2006, i materiali non contaminati saranno gestiti come "terre e rocce da scavo" e riutilizzati in sito ove tecnicamente possibile.

- Prevenzione del rischio di contaminazione:

Saranno previsti controlli periodici dei mezzi di cantiere; stoccaggio temporaneo di rifiuti in area impermeabilizzata e coperta.

- Riduzione della compattazione del suolo:

Sarà limitato il transito di mezzi pesanti alle vie predisposte, con stesura temporanea di tappeti di ghiaia o pannelli in materiale riciclato.

B) Durante la fase operativa

- Mantenimento della permeabilità del suolo:

Le aree non edificate o pavimentate saranno sistemate a verde e trattate con pavimentazioni drenanti nei percorsi pedonali e nelle zone di accesso.

- Compensazione ecologica e paesaggistica:

Lungo il perimetro dell'ampliamento e nell'area verde destinata a parcheggio è prevista la messa a dimora di specie arboree autoctone, coerenti con l'Allegato C al Regolamento Edilizio dell'Unione di Comuni Valli e Delizie – Regolamento del verde pubblico e privato, per favorire la continuità ecologica e la schermatura visiva.

- Gestione sostenibile delle acque meteoriche:

Le superfici drenanti e i sistemi di raccolta acque garantiranno l'infiltrazione in sito e la riduzione del deflusso superficiale, in coerenza con le direttive del PTCP di Ferrara – art. 30 "Tutela delle risorse idriche e del suolo".

- Controllo periodico dei sistemi di scarico e fognatura:

Per evitare fenomeni di infiltrazione o sversamento accidentale.

- Piano di manutenzione del verde e delle superfici permeabili:

Garantirà nel tempo la conservazione della funzione ecosistemica e l'assorbimento naturale delle acque.

Le misure di mitigazione sopra elencate sono coerenti con gli obiettivi generali del PUG del Comune di Argenta, che individuano come prioritari:

- la tutela del suolo agricolo e la minimizzazione del consumo di nuovo suolo (Titolo II, art. 5 del PUG);
- la qualificazione paesaggistica attraverso fasce di verde filtro;
- la permeabilità e la gestione naturale delle acque meteoriche;
- la compatibilità ambientale e morfologica degli ampliamenti di attività economiche esistenti, da preferirsi rispetto a nuovi insediamenti isolati.

L'intervento rispetta tali criteri in quanto:

- mantiene la continuità funzionale e territoriale con un'attività già insediata;
- adotta materiali e soluzioni costruttive drenanti;
- integra fasce verdi di mitigazione lungo il confine sud-ovest, fungendo da filtro visivo e da compensazione ecologica;
- non altera il sistema delle acque né modifica la morfologia dei terreni agricoli circostanti.

In sintesi, l'intervento comporta un consumo di suolo limitato e reversibile, circoscritto a un'area contigua all'esistente e funzionalmente integrata.

Le misure progettuali e gestionali previste garantiscono che gli impatti sul suolo e sottosuolo restino contenuti, reversibili e compatibili con gli obiettivi di tutela ambientale e pianificazione territoriale.

L'ampliamento, pertanto, risulta coerente con gli strumenti urbanistici e paesaggistici vigenti, contribuendo, nel contempo, alla qualificazione del sistema ambientale locale attraverso il rafforzamento delle superfici verdi e la gestione sostenibile delle risorse naturali.

10.2. Impatto sul paesaggio e misure di mitigazione

Durante la fase di realizzazione delle diverse zone di attività, le principali interferenze con il paesaggio riguarderanno:

- Movimentazione di mezzi e materiali:
 - o Presenza temporanea di cantieri, macchinari e materiali che potrebbero alterare l'estetica e la fruizione visiva del paesaggio.
- Alterazione temporanea della vegetazione:
 - o Eventuale rimozione di vegetazione erbacea e arbustiva presente nell'area di intervento.

Una volta realizzato, l'ampliamento potrà comportare:

- Modifica della percezione visiva dell'area:
 - o I campi da padel, la piscina e le nuove strutture funzionali ai servizi potrebbero introdurre elementi discordanti rispetto al contesto agricolo circostante.

Per ridurre l'impatto visivo e paesaggistico, sono previste le seguenti azioni:

- Durante la fase di costruzione:
 - o Limitazione dell'area di cantiere per minimizzare l'ingombro visivo.
 - o Ripristino della vegetazione eventualmente rimossa al termine dei lavori.
- Durante la fase operativa:
 - o Realizzazione di barriere vegetali (filari di alberi) lungo il perimetro, utilizzando specie autoctone indicate dal Progettista, per integrare l'attività nel paesaggio circostante.
 - o Progettazione dei campi da padel con materiali e cromie che riducano l'impatto visivo, evitando superfici particolarmente riflettenti o di colori non in armonia con l'ambiente rurale.

Il progetto è stato sviluppato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) e degli strumenti urbanistici comunali (PUG, RE, SQUEA), che promuovono l'armonizzazione delle nuove infrastrutture con il paesaggio rurale e la tutela degli elementi storico-identitari.

Le misure di mitigazione pianificate consentiranno di ridurre al minimo gli impatti visivi e paesaggistici, garantendo un'adeguata integrazione dell'intervento nel contesto esistente. L'intervento risulta compatibile con il contesto paesaggistico e contribuisce alla sostenibilità del progetto attraverso soluzioni che rispettano i valori ambientali e culturali dell'area.

10.3. Impatto sull'aria e misure di mitigazione

Il progetto di realizzazione non prevede attività che potrebbero influire sulla qualità dell'aria sia durante la fase di costruzione che durante l'operatività successiva.

Attualmente l'area di intervento è situata in un contesto rurale con basse emissioni di inquinanti atmosferici, caratterizzata da una buona qualità dell'aria in linea con i dati di monitoraggio regionale forniti dall'ARPAE Emilia-Romagna. Non sono presenti fonti significative di emissione nelle immediate vicinanze.

Durante la realizzazione dell'ampliamento, si prevede l'emissione temporanea di polveri (PM10 e PM2.5) derivanti da:

- Movimentazione del terreno e materiali inerti;
- Traffico di mezzi pesanti per il trasporto e la posa dei materiali.

Le polveri e le emissioni di CO₂ e NO_x derivanti dai mezzi d'opera avranno un impatto limitato nel tempo e nello spazio, in quanto saranno circoscritte al periodo di cantiere.

Durante lo svolgimento delle attività e la permanenza della clientela, le potenziali fonti di emissione saranno principalmente legate alla movimentazione di autovetture e circoscritte all'area parcheggio.

Per limitare gli impatti sulla qualità dell'aria, sono previste le seguenti azioni:

- Durante la fase di costruzione:
 - o Utilizzo di sistemi di abbattimento delle polveri, come l'irrigazione delle superfici lavorate e il confinamento dei materiali inerti.
 - o Impiego di macchinari e mezzi a basse emissioni, conformi alle normative europee vigenti.
 - o Limitazione della velocità dei mezzi pesanti nelle aree di cantiere per ridurre il sollevamento delle polveri.
- Durante la fase operativa:
 - o Manutenzione periodica delle superfici per evitare accumuli di polveri.

o Irrigazione o annaffiatura delle aree verdi al fine di evitare la formazione di polveri da parte del suolo e della vegetazione essiccata durante la stagione calda.

L'intervento è stato progettato nel rispetto delle indicazioni del Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria della Regione Emilia-Romagna, che promuove l'adozione di misure di mitigazione delle emissioni in atmosfera. Le emissioni temporanee previste durante la fase di costruzione e quelle legate all'operatività dell'attività sono considerate compatibili con gli obiettivi di qualità dell'aria fissati dal piano.

Grazie alle misure di mitigazione proposte, gli impatti sulla componente aria saranno limitati e circoscritti alle fasi iniziali del progetto. L'intervento non comporterà un peggioramento significativo della qualità dell'aria nell'area di studio e risulta compatibile con il contesto ambientale e normativo.

Dalla relazione tecnica di valutazione previsionale del traffico indotto a firma dell'Ing. Michele Ciaccia si evince che gli effetti ambientali in termini di emissioni derivanti dal traffico complessivo medio, considerando l'intera attività stimata su 3 mesi di apertura, indicano valori di NO₂, PM₁₀ e CO contenuti e localizzati, con modesto impatto diffuso, trattandosi di un'attività in area extraurbana.

10.4. Impatto sul rumore e misure di mitigazione

Si riporta di seguito quanto descritto nella relazione tecnica dello Studio di Impatto Acustico redatta a firma dell'Ing. Signorello.

“Le sorgenti sonore relative alle attività che si svolgono attualmente e che si svolgeranno con l'ampliamento, che hanno e avranno impatto in ambiente sono:

Sor-gente	Descrizione sorgente	Fonte dati	Livello di rumore [dB(A)]	Orario di attivazione	Esistente / nuova
S1	Diffusione sonora discoteca interna	Studio di impatto acustico del maggio 2017	95,0	Continua dalle 20.00 alle 04.00	Esistente
S2	Pubblico interno ristorante e discoteca	Studio di impatto acustico del maggio 2017	75,0	Continuo dalle 20.00 alle 04.00	Esistente
S3	Pompa di Calore esterna	Studio di impatto acustico del maggio 2017	52,1 (a 1 m) (82,0 (Lw))	Discontinuo dalle 20.00 alle 04.00	Esistente
S4	Pubblico dei campi di padel e piscina	Letteratura	75,0	Continuo dalle 9.30 alle 23.00	Nuova
S5	Locale tecnico piscina	Letteratura	55,0	Continuo sulle 24 ore	Nuova
S6	Macchina di climatizzazione locale medico	Macchine similari (vedi scheda tecnica esempio)	54,0 (a 1 m)	Discontinuo dalle 9.30 alle 23.00	Nuova
S7	n. 3 macchine climatizzazione spogliatoi	Macchine similari (vedi scheda tecnica esempio)	54,0 (a 1 m)	Discontinuo dalle 9.30 alle 23.00	Nuova

È stata inoltre considerato che nel parcheggio dell'attività (sorgente 8) ci sia un incremento dell'uso del parcheggio.

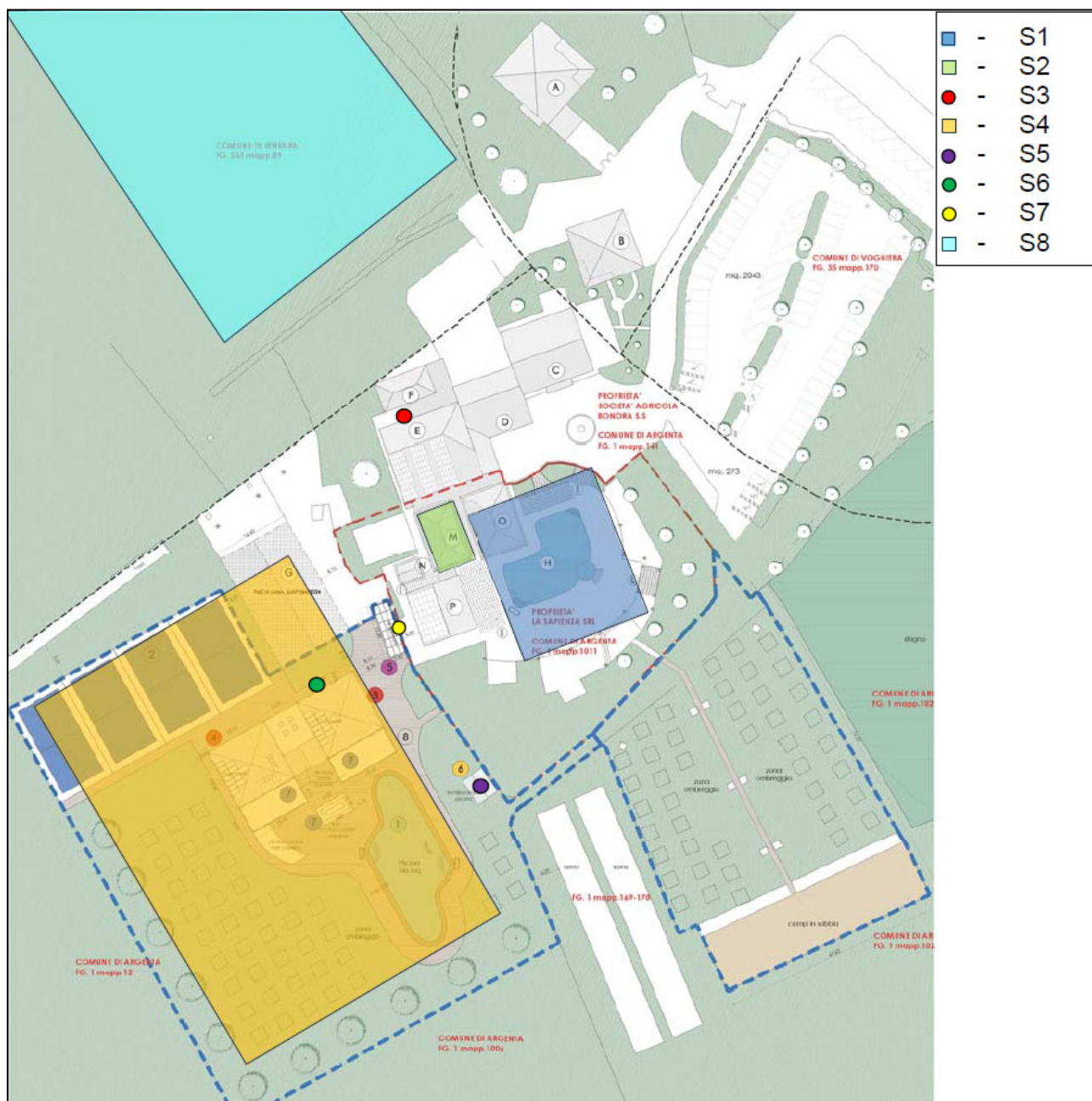


Figura 10.4-1

Rappresentazione delle sorgenti di rumore considerate con la loro relativa estensione areale

Dai calcoli effettuati, in condizioni estremamente conservative, sia per il periodo diurno, sia per il periodo notturno, si è potuto riscontrare che le attività previste, comprensive delle attività già presenti e delle attività in progetto, rispetteranno i limiti di immissione di rumore imposti dalla zonizzazione acustica del Comune di Argenta presso i ricettori più sensibili individuati. Sono e saranno altresì rispettati i limiti differenziali su tutti i ricettori. Il traffico veicolare indotto sulle arterie stradali vicine risulta influente su entrambi i periodi diurno e notturno. Non risultano necessarie opere di mitigazione del rumore.”

10.5. Impatto sulle acque e misure di mitigazione

L'intervento comporta un incremento limitato delle superfici impermeabilizzate, legato alla realizzazione di:

- quattro campi da padel (1.196 m²);
- una nuova piscina scoperta (348 m²);
- fabbricati di servizio, quali: spogliatoi, bar, locale medico, locale pompe, tettoie (735,21 m²).

Il totale delle nuove superfici impermeabili eguale a 3.663,09 m², compresi di 1.383,88 m² di aree pavimentate, è comunque contenuto rispetto all'estensione complessiva dell'area di progetto, e tale incremento non determina effetti significativi sul regime del deflusso superficiale né compromette l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche nei terreni circostanti.

Sono previste inoltre specifiche misure di mitigazione per la gestione delle acque:

- le acque meteoriche provenienti dall'area destinata a parcheggio verranno convogliate in un sistema di collettori, con recapito finale nel canale di scolo consortile;
- le acque meteoriche provenienti dalle superfici edificate saranno raccolte tramite la rete fognaria esistente, integrata e adeguata ai nuovi fabbisogni;
- i campi da padel saranno realizzati con pavimentazione e infrastrutture di drenaggio atte a favorire lo scolo e la raccolta delle acque piovane;
- la piscina sarà realizzata con sistema impermeabilizzato e rete di drenaggio perimetrale, senza interazioni con le acque sotterranee.

Complessivamente, l'intervento garantisce il mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica dell'area e rispetta il principio di invarianza idraulica, evitando di aggravare il rischio idraulico o di contribuire a fenomeni di inquinamento da dilavamento, come meglio esplicitato dalla "Relazione di Invarianza Idraulica" redatta dall'Ing. Ciaccia.

10.6. Impatto su vegetazione e fauna e misure di mitigazione

Durante la realizzazione del progetto di ampliamento, gli impatti principali sulla vegetazione e fauna riguarderanno:

- Disturbo della fauna locale:
 - o Rumori, vibrazioni e aumento del traffico di mezzi di cantiere possono disturbare la fauna residente, provocandone lo spostamento temporaneo verso aree limitrofe.
- Modifica degli habitat:
 - o La sostituzione della superficie naturale con prato antropizzato ridurrà la disponibilità di habitat per la flora e la fauna locali.

Una volta completato l'ampliamento, gli impatti saranno principalmente legati a:

- Riduzione della biodiversità locale:
 - o La perdita di vegetazione e la creazione di aree destinate ad attività di tempo libero e intrattenimento diminuiscono le opportunità di insediamento per specie floristiche e faunistiche.
- Disturbo antropico continuativo:
 - o La presenza di persone e attività può mantenere elevato il disturbo per la fauna, soprattutto per le specie avifaunistiche nidificanti.

Per ridurre gli impatti sulla vegetazione e fauna, sono previste le seguenti azioni:

- Durante la fase di costruzione:
 - o Limitazione dell'area di cantiere alle superfici strettamente necessarie per i lavori.
 - o Realizzazione dei lavori durante periodi meno sensibili per la fauna (es. fuori dal periodo di nidificazione).
- Durante la fase operativa:
 - o Realizzazione di fasce vegetali di compensazione lungo il perimetro, utilizzando specie autoctone che favoriscano il ritorno della fauna locale.
 - o Adozione di illuminazione a basso impatto per ridurre il disturbo alla fauna notturna.

Il progetto è stato sviluppato in conformità con le direttive nazionali e regionali sulla conservazione della biodiversità, in particolare il D.Lgs. 152/2006 e la Direttiva Habitat (92/43/CEE).

Grazie alle misure di mitigazione previste, l'intervento comporterà un impatto minimo e gestibile sulla componente vegetazione e fauna. L'inserimento di elementi compensativi migliorerà la qualità ecologica dell'area, garantendo una maggiore integrazione del progetto con l'ambiente naturale circostante.

10.7. Impatti dell'inquinamento luminoso

Dal momento che qualunque alterazione dei naturali livelli di luce notturna dovuta alla luce artificiale genera inquinamento luminoso, la luce artificiale è sottoposta a limitazione solo se si disperde fuori delle aree a cui è funzionalmente dedicata, se è diretta verso l'alto (Volta Celeste), se viene usata in modo esagerato rispetto alle reali necessità e se induce effetti negativi per l'uomo o l'ambiente e rappresenti uno spreco energetico.

Per questi motivi, l'impatto dell'opera sull'inquinamento luminoso può essere rappresentato da:

- Illuminazione architettonica;
- Illuminazione delle aree verdi;
- Illuminazione del parcheggio e delle vie di comunicazione interne alla proprietà;
- Luci di spettacolo nelle serate evento.

La normativa regionale è costituita dalla legge regionale n. 19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e dalla sua direttiva DGR 1732/2015 "Terza direttiva applicativa della legge regionale n.19/2003", le quali promuovono la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti.

In base alla L.R. 19/2003:

Art. 1

Finalità

...omississ...

2. Per tali finalità si considera inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.

Art. 4

Funzioni dei Comuni

1. Per le finalità della presente legge compete ai Comuni:

...omississ...

b) adeguare il regolamento urbanistico edilizio (RUE), di cui all'articolo 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), alle disposizioni della presente legge e predisporre un abaco in cui siano indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare;

[...]

2. Degli impianti di illuminazione redatti e progettati con le modalità previste dall'articolo 5 e dalle direttive di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a), deve essere data preventiva comunicazione al Comune.

Stante quanto esposto, il RE dell'Unione Valli e Delizie indica al comma 10 dell'Art. 3.2.5 - Requisiti e criteri di progettazione per i parcheggi:

Si richiamano le disposizioni vigenti in materia di limitazione dell'inquinamento luminoso di cui al punto D.12 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi.

Segue l'estratto di suddetto punto D.12 dell'Allegato III.

D.12 Prevenzione inquinamento luminoso	
	LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento luminoso e di risparmio energetico)
	DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n. 1732 del 12 novembre 2015 - "TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico"

La DGR 1732/2015 riportata al punto D.12 afferisce all'Art. 9, comma 4:

Gli impianti di illuminazione pubblica esterna, comprese le riqualificazioni (per adeguamento e per miglioramento) e gli impianti particolari di cui all'art.6 qualora pubblici, hanno obbligo di progetto illuminotecnico redatto da progettista qualificato, completo di tutte le dichiarazioni, certificazioni, dati fotometrici e calcoli previsti dalla presente normativa - che deve essere mantenuto agli atti del Comune. Unica eccezione è costituita dall'ampliamento di impianto esistente che risulti già conforme alla presente direttiva, realizzato attraverso la riproposizione della stessa tipologia di apparecchio illuminante e geometria di installazione per un massimo di 5 punti luce. In tale caso l'ampliamento dovrà essere dotato comunque di una dichiarazione del progettista. Si precisa che devono essere mantenuti agli atti anche le dichiarazioni di cui all'ALLEGATO H3 ed ALLEGATO I.

Art. 5

Requisiti tecnici e modalità d'impiego degli impianti di illuminazione

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere corredati di certificazione di conformità alla presente legge e devono essere:

a) costituiti da apparecchi illuminanti aventi un'intensità massima di 0 candele (cd) per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;

b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione;

c) realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di queste, valori di luminanza media mantenuta omogenei e, in ogni caso, contenuti entro il valore medio di una candela al metro quadrato;

d) realizzati ottimizzando l'efficienza degli stessi, e quindi impiegando, a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;

e) provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro l'orario stabilito con atti delle Amministrazioni comunali, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività: la riduzione non va applicata qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali da comprometterne la sicurezza.

2. I requisiti di cui al comma 1 non si applicano per le sorgenti interne ed internalizzate, per quelle in impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, per quelle di uso temporaneo che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ventidue nel periodo di ora legale, per gli impianti di modesta entità e per gli impianti per i quali è concessa deroga, così come definito dalle direttive di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a).

[...]

5. L'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso. Solo in caso di illuminazione di edifici classificati di interesse storico-architettonico e monumentale e di quelli di pregio storico, culturale e testimoniale i fasci di luce possono essere orientati dal basso verso l'alto. In tal caso devono essere utilizzate basse potenze e, se necessari, dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce.

Si ritiene che l'intervento proposto rispetti le disposizioni normative vigenti in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso, con particolare riferimento alla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 19/2003 e alla DGR n. 1732/2015.

L'impianto di illuminazione verrà accortamente impostato in modo da orientare le fonti di luce nella direzione corretta al fine di contenere l'inquinamento luminoso, limitando l'illuminazione ai soli spazi funzionali all'attività (percorsi, aree comuni, parcheggi), mediante l'uso di corpi illuminanti a schermatura totale, tecnologie LED a basso consumo e sensori temporizzati o crepuscolari ove applicabile.

Tali scelte progettuali assicurano la compatibilità con i principi di tutela dell'ambiente notturno, di risparmio energetico e di riduzione dell'impatto paesaggistico.

10.8. Sicurezza idraulica

Come già più volte riportato, l'area di intervento si colloca in una zona pianeggiante del territorio ferrarese, caratterizzata dalla presenza di una rete di canali di bonifica che garantiscono il deflusso delle acque meteoriche e il mantenimento della sicurezza idraulica locale.

Secondo le cartografie di riferimento (Piano di Assetto Idrogeologico - PAI e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - PGRA), l'area non risulta interessata da vincoli idraulici diretti, ma è classificata come zona a rischio moderato (R1) in relazione alla possibilità di ristagni temporanei di acque meteoriche durante eventi eccezionali.

Durante la fase di realizzazione le principali criticità idrauliche riguarderanno:

- Incremento temporaneo del rischio di ristagno idrico:
 - o La movimentazione di terreno e la compattazione del suolo potrebbero ridurre temporaneamente la capacità drenante dell'area.
- Alterazione dei flussi idrici superficiali:
 - o La presenza di cantieri e materiali potrebbe interferire con il regolare deflusso delle acque meteoriche verso i fossati di scolo esistenti.

La realizzazione dell'ampliamento dell'area destinata al pubblico esercizio potrebbe comportare:

- Incremento delle superfici impermeabili:
 - o Le pavimentazioni ridurranno l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche, aumentando il deflusso superficiale e il carico sui sistemi di drenaggio locali.
- Rischio di ristagni idrici o allagamenti:
 - o L'assenza di un adeguato sistema di gestione delle acque potrebbe causare criticità in caso di eventi meteorologici intensi.

Per garantire la sicurezza idraulica dell'area e delle zone limitrofe, è appunto prevista la:

- Progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche:
 - o Realizzazione dell'impianto di raccolta e convogliamento delle acque di dilavamento dell'area esistente;
 - o Realizzazione di un impianto di raccolta e convogliamento delle acque di dilavamento dai campi da gioco e dal parcheggio.
 - o Realizzazione di vasca di laminazione nell'area dedicata alla piantumazione di specie arboree direttamente collegata allo scolo agricolo a cielo aperto.
- Integrazione con la rete idraulica locale:
 - o La rete di raccolta sarà collegata allo scolo agricolo che scorre a cielo aperto sul lato NO dell'ampliamento per l'accumulo delle acque meteoriche provenienti dall'area.
- Controlli e manutenzione periodica:
 - o Monitoraggio dello stato del sistema di raccolta per garantire l'efficienza e prevenire malfunzionamenti.

Il progetto è stato sviluppato in conformità con:

 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 COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 <i>Documento di Valsat - Integrazioni</i>	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--

- Normativa regionale e locale in materia di sicurezza idraulica, come il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e le Linee guida per la gestione delle acque meteoriche in ambito urbano.
- D.Lgs. 152/2006, in particolare per quanto riguarda la prevenzione del rischio idraulico e la gestione delle acque meteoriche.

L'implementazione delle misure di mitigazione previste consentirà di gestire adeguatamente le acque meteoriche, garantendo la sicurezza idraulica dell'area e prevenendo potenziali impatti negativi sulla rete di drenaggio esistente.

10.9. Fabbisogni

FABBISOGNI MATERIALI

Per la realizzazione dell'ampliamento si privilegeranno materiali riciclati sia come fondazioni che finitura o permeabili, dove possibile, per evitare il ristagno di acqua piovana.

La superficie interessata dall'attività di ampliamento è di circa 11.165,57 m².

Le indicazioni progettuali forniscono le seguenti stime relative al quantitativo di materiale che si intende utilizzare:

- Calcestruzzo: 600 m³
- Acciaio: 50 ton
- Laterizio: 300 m³
- Isolanti in schiuma: 150 m³
- Materiale inerte di sottofondo: 200 m³
- Infissi in alluminio
- Materiali plastici necessari all'impiantistica
- Filo di rame utile alla realizzazione dell'impianto elettrico
- Materiali ceramici destinati a pavimentazioni e rivestimenti
- Legno da utilizzare nelle coperture dei manufatti esterni: 60 m³

FABBISOGNI IDRICI

- Come indicato dal Progettista, durante la fase di costruzione:
 - o L'approvvigionamento idrico sarà limitato alle necessità operative del cantiere, come la preparazione dei materiali e la gestione delle polveri, stimato in circa 100 m³ complessivi.
- Durante la fase operativa:
 - o Non sono previsti incrementi significativi del fabbisogno idrico, in quanto, una volta riempita, l'acqua della piscina sarà sottoposta a continuo filtraggio e pulizia.

FABBISOGNI ENERGETICI

- Durante la fase di costruzione:
 - o Il cantiere avrà necessità di energia elettrica per l'alimentazione dei macchinari e delle attrezzature, stimata in circa 300 kWh/mese.
- Durante la fase operativa:
 - o Il fabbisogno energetico vedrà un incremento che verrà adeguatamente compensato da FER., Tuttavia tutti i sistemi di pompaggio dell'acqua della piscina e di riscaldamento dell'acqua per ragioni igienico-sanitarie saranno progettati per garantire un'elevata efficienza energetica.

FABBISOGNI LOGISTICI

- Trasporto materiali:
 - o Si prevede il transito di mezzi pesanti durante la fase di cantiere per il trasporto dei materiali di costruzione, tra i quali:
 - autobetoniere per l'amalgama e la posa di cls;



- auto-gru necessari al sollevamento e al trasporto dei materiali all'interno del cantiere, nonché la costruzione delle coperture;
- mezzi di movimento-terra necessari alla realizzazione degli scavi destinati ad accogliere fondamenta, sottoservizi e trincee ed eventualmente per la piantumazione degli alberi.

- **Movimentazione interna:**

Come indicato nella "Relazione Generale" la progettazione del parcheggio è stata dimensionata per supportare il flusso massimo delle autovetture, che 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 693 persone e quindi considerando una media di tre persone per auto.

Di seguito gli specchietti riepilogativi della determinazione delle superfici e del numero di posti auto previsti in base al tipo di attività, così come indicati dalla "Relazione Generale".

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
b2	120		pubblico esercizio	$120/50 = 2.4 \text{ p.a.} \times 25$	60	
padel				Utenti $16/3 = 5 \text{ p.a.} \times 25$	125	
b4	350		piscina	Utenti $175/3 = 58.3 \text{ p.a.} \times 25$	1458	
					1643	

Totale mq parcheggi P3 necessari

P3 necessari : $4150 + 1643 = 5.793,00 \text{ mq}$

Totale mq parcheggi P3 esistenti

P3 esistenti : $4.784,00 \text{ mq}$

Totale nuove aree parcheggio

P3necessari - P3esistenti = $1.009,00 \text{ mq}$

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 posto auto necessari a compensare la richiesta di parcheggi P3. Non si prevede alcuna opera di trasformazione del terreno.

MISURE DI SOSTENIBILITÀ

- Ottimizzazione dei fabbisogni idrici:
 - o Il sistema di raccolta delle acque meteoriche ostacolerà gli allagamenti.
- Uso di materiali ecocompatibili:
 - o Saranno preferiti materiali a basso impatto ambientale e, ove possibile, inerti riciclati per le opere di pavimentazione.
- Efficienza energetica:

 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 COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--

o I sistemi di pompaggio della sala pompe e illuminazione dell'area destinata al pubblico esercizio saranno progettati per garantire consumi energetici minimi, attraverso l'impiego di tecnologie a basso consumo.

I fabbisogni legati al progetto sono stati attentamente dimensionati per minimizzare l'impatto sulle risorse naturali ed energetiche, garantendo al contempo la piena funzionalità e sostenibilità delle attività previste. Le misure proposte assicurano un bilanciamento tra le necessità operative e il rispetto delle normative ambientali e territoriali.

10.10. Carico sulle reti

Impatto del progetto sulle reti

- Rete idrica:
 - o Durante la fase di costruzione, il fabbisogno idrico per il cantiere sarà limitato, ma potrebbe comportare un carico significativo sulla rete esistente.
 - o Durante la fase operativa, il carico sulla rete idrica resterà pressoché invariato.
- Rete elettrica:
 - o Durante la fase di costruzione, l'energia necessaria per le attività di cantiere comporterà un incremento temporaneo del carico sulla rete, ma entro limiti gestibili.
 - o Durante la fase operativa, il progetto non comporterà un aumento rilevante del consumo elettrico, fatta eccezione per i sistemi di filtraggio dell'acqua della piscina e riscaldamento per l'acqua a scopo igienico-sanitario, comunque progettati per garantire la massima efficienza energetica.

Misure di mitigazione

- Contenimento del disturbo acustico grazie alla piantumazione di specie arboree nelle zone limitanti l'ampliamento e ad un'adeguata gestione delle fonti sonore, atta a rispettare gli orari e i limiti di legge.
- Efficienza energetica:
 - o L'installazione di pompe a basso consumo e di sistemi di illuminazione a LED ridurrà il carico elettrico complessivo.

L'intervento è progettato per integrarsi con le reti esistenti, minimizzando i carichi aggiuntivi grazie a misure specifiche di mitigazione e soluzioni tecnologiche innovative. L'impatto complessivo sulle reti sarà contenuto e compatibile con le capacità infrastrutturali attuali.

10.11. Viabilità

L'area oggetto di intervento è servita principalmente dalla Strada Statale SS16.

L'attività è dotata di due passi carrai ubicati al km 92.579 e al km 92.753 della SS16. Tali passi carrai costituiscono gli accessi dell'attività di pubblico esercizio, nonché dell'attività di agriturismo, e nella "Relazione Generale" vengono descritti come segue:

Larghezza pari a ml. 7.40 e ml. 8.00 , posti ad una distanza di ml. 137, entrambi autorizzati da ANAS con Permesso n.BO 04-77-81 e n. Bo 04-77-81. Non si prevede la modifica degli accessi presenti.

Durante i lavori di realizzazione dell'ampliamento, gli impatti principali sulla viabilità saranno:

- Incremento del traffico veicolare temporaneo:
 - o Aumento del numero di mezzi pesanti utilizzati per il trasporto di materiali e attrezzature da e verso il cantiere.
- Possibili interferenze con la viabilità esistente:
 - o Riduzione temporanea della capacità viaria interna a causa delle attività di cantiere. Per evitare interferenze con lo svolgimento dell'attività, la Società Agr. Bonora s.s. predisporrà come accesso al cantiere il passo carrabile posto al km 92.3 della SS16.

Una volta completato il progetto, gli impatti sulla viabilità riguarderanno una maggiore capienza e maggior efficienza logistica nella gestione delle autovetture della clientela grazie all'incremento dei posti auto.

Per minimizzare gli impatti sulla viabilità, sono previste le seguenti azioni:

- Durante la fase di costruzione:
 - o Programmazione delle operazioni di cantiere per ridurre le interferenze con le attività produttive e la viabilità locale.
 - o Creazione di percorsi alternativi per il traffico interno, ove necessario.
- Durante la fase operativa:
 - o Riorganizzazione dei percorsi veicolari interni, con segnaletica dedicata per garantire sicurezza e fluidità nella circolazione di mezzi e persone.

Il progetto rispetta le normative vigenti in materia di viabilità e sicurezza stradale, incluse le prescrizioni del Codice della Strada.

Per la stima del traffico veicolare indotto dall'ampliamento si rimanda alla relazione tecnica a firma dell'Ing. Michele Ciaccia. Si evidenzia che in essa è riportato che *“gli effetti sul traffico percorrente la SS. 16, strada di accesso all'area, indotto dall'ampliamento dell'attività, saranno di modestissima entità tale da non prevedere speciali accorgimenti sulla pubblica via; saranno previsti invece modelli di gestione e di viabilità interna al fine ridurre al minimo le criticità nella fasi di ingresso e di uscita.”*

10.12. Tabella di valutazione sintetica degli impatti ambientali

Di seguito si riporta la tabella di valutazione dei settori che si prevede possano essere interessati dall'intervento, con relativa valutazione del rischio.

- LEGENDA -

Matrice	Tipologia di rischio	Livello di esposizione al rischio	Misura di mitigazione adottata
Definizione della matrice indagata e suscettibile al rischio	Descrizione del rischio a cui la matrice è maggiormente esposta	Basso	Sintesi dell'approccio mitigativo
		Medio	
		Alto	

Matrice	Tipologia di rischio	Livello di esposizione al rischio	Misura di mitigazione adottata
Suolo e sottosuolo	Aumento dell'impermeabilizzazione	Basso	- Contenimento delle superfici impermeabili - Mantenimento del terreno naturale nell'area parcheggio e nei percorsi interni - Miglioramento della qualità del suolo mediante la piantumazione di specie arboree
Paesaggio	Impatto paesaggistico dettato dalla presenza	Basso	Scelta di palette cromatiche in

Matrice	Tipologia di rischio	Livello di esposizione al rischio	Misura di mitigazione adottata
	di nuove strutture		armonia con il territorio Mitigazione visiva mediante l'inserimento di piante ed alberi, nonché altre tipologie arboree, arbustive e vegetali
Aria	Aumento del numero di posti auto	Basso	Adeguate gestione della viabilità e organizzazione dell'area parcheggio per evitare inutili soste delle autovetture
Rumore	Disturbo legato alle attività di intrattenimento	Basso	- Attività temporanee - Regolazione dei volumi nel rispetto delle fasce orarie - Mitigazione dell'impatto acustico grazie a barriere naturali (es: alberi perimetrali)
Acque superficiali e sotterranee	Allagamento e difficoltà nella percolazione dell'acqua nel sottosuolo	Basso	Adeguate gestione delle acque meteoriche mediante la realizzazione della rete di raccolta
Flora, fauna ed ecosistemi	- Riduzione della biodiversità - Disturbo dei processi biologici per inquinamento luminoso	Basso	- La presenza di alberi favorisce la colonizzazione di specie autoctone - Accortezza e sensibilità nella scelta di impianti di illuminazione atti a mitigare il disturbo delle specie animali e vegetali nella proprietà e nelle aree limitrofe

11. ALTERNATIVE POSSIBILI

Gli art. 5 e 6 della L.R. n. 24/2017 stabiliscono che, in presenza di interventi che comportano consumo di suolo, l'approvazione del progetto è subordinata alla dimostrazione che non esistano ragionevoli alternative localizzative basate sul riuso o sulla rigenerazione di aree già urbanizzate.

Anche la DGR 1577/2024 al paragrafo 3.4 cita: *“Tuttavia la medesima legge regionale pone un particolare accento nel richiedere, tra i suoi principi fondamentali, che in tutte le ipotesi in cui è astrattamente ammesso un'ulteriore consumo di suolo - sia nell'osservanza del limite massimo del 3% del territorio urbanizzato sia nei casi in cui l'intervento non deve essere computato in detta quota massima ammissibile, l'approvazione, nel caso concreto, del progetto presentato è subordinata alla dimostrazione che “ non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse ” (art. 5, comma 2, e art. 6, comma 1)*

Per assicurare l'effettivo e approfondito svolgimento di tali valutazioni preliminari, la LUR specifica che la VALsat del procedimento unico sviluppi un'approfondita analisi delle alternative che non comportino consumo di suolo (art. 5, comma 2), svolta secondo criteri urbanistici che abbiano a riferimento la presenza o meno di aree libere, dismesse o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato che presentino oggettivamente i requisiti dimensionali, funzionali, di accessibilità, ecc. che le rendano idonee ad ospitare l'insediamento progettato, escludendosi - come è ovvio - ogni riferimento a profili soggettivi circa le aree nella disponibilità del proponente.

...

Tale motivazione deve consistere nella dimostrazione dell'assenza di alternative che non comportino consumo di suolo, che risultino ragionevolmente praticabili dal punto di vista oggettivo, cioè in ragione delle caratteristiche dell'assetto del territorio circostante, non limitandosi a considerare le sole aree nella disponibilità del proponente. Questa dimostrazione deve, dunque, fondarsi su una approfondita valutazione del contesto territoriale nel quale si viene a calare il progetto, tenendo conto dei significativi impatti che possono derivarne in termini di consumo di suolo e di effetti ambientali e territoriali. Inoltre, si specifica che l'approvazione di un progetto che comporta un ulteriore consumo di suolo deve comunque risultare coerente con gli obiettivi generali e con le scelte strategiche del PUG, non potendo il procedimento unico apportare deroghe o varianti ai criteri generali di assetto del territorio stabiliti dal piano generale.”

Il presente capitolo, redatto nell'ambito del procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017, sviluppa l'analisi delle possibili alternative al progetto di ampliamento di attività di pubblico esercizio e ricreativa ubicata in Comune di Argenta (FE), via della Bonetta n. 8, comprendente:

- la realizzazione di una nuova piscina scoperta (stagionale);
- la costruzione di quattro campi da padel;
- la realizzazione di un bar di servizio e spogliatoi a supporto delle attività sportive e ricreative.

L'intervento interessa aree agricole contigue alla struttura esistente, determinando un limitato consumo di suolo ineditato, e richiede pertanto la verifica di alternative localizzative e progettuali che non comportino consumo aggiuntivo di suolo o che ne riducano l'entità.

11.1. Aree interne al territorio urbanizzato

L'area di studio ricade all'interno di un territorio rurale, in prossimità del quale non sono presenti territori urbanizzati, considerando un raggio di minimo 700 m dall'attività di proprietà della committenza.

In merito al Comune di Argenta, il territorio più prossimo all'area di studio è l'abitato di San Nicolò posto a circa 2.00 km in direzione sud.

L'abitato di Montesanto, appartenente al Comune di Voghiera, è posto a circa 1.30 km in direzione est/nord-est.

Gli abitati di Monestirolo e di Marrara, appartenenti al Comune di Ferrara, sono posti rispettivamente a circa 1.50 km in direzione nord-ovest e a circa 1.70 km in direzione ovest/sud-ovest dall'area di studio.

Inoltre le aree dismesse o sottoutilizzate, con riferimento a:

- comparti produttivi/artigianali dismessi;
- aree di completamento residenziale o terziario non edificate;
- aree pubbliche o private non utilizzate;

presentano distanze dall'area di studio che non consentono la contiguità funzionale e gestionale con l'attività esistente.

Non risultano alternative localizzative interne ai territori urbanizzati idonee a soddisfare i requisiti funzionali e infrastrutturali dell'intervento.

11.2. Aree dismesse o rigenerabili nel contesto territoriale

Nel raggio di circa 2 km dal sito d'intervento sono state analizzate alcune aree potenzialmente rigenerabili.

Un'alternativa potrebbe essere considerare lotti e capannoni artigianali marginali posti ad ovest della S.S. 16 o aree a deposito lungo assi viari secondari. Il contesto territoriale evidenzia la presenza di depositi e attività artigianali in aree marginali che, in altri scenari, potrebbero essere riutilizzate.

Si esclude questa alternativa in quanto molte di queste aree sono parcellizzate, in attività residue o con vincoli di destinazione produttiva oltre ad essere inadeguate per funzioni ricreative per motivi di compatibilità (rumore, sicurezza) e assenza di servizi igienico-sanitari/utenze dimensionate per uso pubblico. L'adattamento richiederebbe demolizione/ristrutturazione e nuove infrastrutture con impatto e costi elevati.

Una seconda alternativa potrebbero essere i fabbricati rurali e le "corti agricole" dismesse lungo le viabilità secondarie, in quanto nel contesto rurale esistono occasioni di recupero di strutture rurali. La presenza di vie locali le rende facilmente raggiungibili e in alcuni casi le corti agricole e le strutture rurali potrebbero essere intese come "opportunità".

Questa alternativa si esclude in quanto la maggior parte delle corti agricole è di dimensioni ridotte, non dispone di vaste superfici scoperte utili per campi sportivi o piscina, e spesso non sono servite da parcheggi/viabilità adeguata per eventi con pubblico. Adeguare tali strutture comporterebbe elevati interventi di urbanizzazione e consolidamento, rendendo la soluzione meno conveniente e più impattante rispetto all'uso di aree contigue alla struttura esistente.

Dall'analisi del contesto territoriale risulta che non sono presenti, entro circa 2 km, aree dismesse o rigenerabili con caratteristiche oggettive, dimensionali e infrastrutturali compatibili con l'insediamento previsto.

Tutte le alternative valutate comporterebbero interventi di ristrutturazione pesante o demolizione, con maggiore consumo di materiali, nuove urbanizzazioni e impatti superiori rispetto all'ampliamento contiguo.

Diverse aree sono soggette a vincoli tecnici o di sicurezza (fasce di rispetto stradale e metanodotto).

La soluzione adottata nel progetto, ovvero l'ampliamento in adiacenza all'attività esistente, rappresenta la scelta più sostenibile e coerente sotto il profilo territoriale, ambientale e funzionale, riducendo il consumo di nuovo suolo e mantenendo la continuità funzionale delle strutture.

11.3. Alternative interne al lotto

Tra le alternative esaminate, è stata considerata anche la riorganizzazione interna del lotto esistente, al fine di verificare la possibilità di collocare le nuove funzioni (campi da padel, piscina stagionale, spogliatoi e bar di servizio) senza ricorrere a ulteriore consumo di suolo.

L'analisi planimetrica e funzionale ha evidenziato che tale ipotesi non risulta praticabile per una serie di motivazioni oggettive e tecniche.

Nello specifico per l'insufficienza di superficie utile.

Il lotto attuale è già in larga parte occupato da un edificio principale adibito a ristorante e cucina, con annessi locali di servizio e depositi; la piscina esistente; le aree destinate a parcheggio e accesso veicolare; gli spazi di manovra e i percorsi di sicurezza obbligatori.

La superficie residua permeabile disponibile non consente l'inserimento di quattro campi da padel, né di una nuova piscina, senza compromettere la funzionalità e la sicurezza delle attività esistenti.

La riduzione dei parcheggi interni renderebbe impossibile rispettare gli standard minimi previsti per le attività di pubblico esercizio e per gli eventi aperti al pubblico; inoltre, l'organizzazione di eventi stagionali sarebbe compromessa dall'assenza di spazi liberi per l'allestimento temporaneo.

Le nuove funzioni (padel e piscina scoperta) richiedono accessi autonomi, spogliatoi dedicati e possibilità di gestione indipendente rispetto al ristorante. La coesistenza nello stesso lotto comporterebbe interferenze gestionali e problemi di sicurezza legati alla contemporanea presenza di utenze diverse.

L'eventuale riuso totale della superficie libera interna comporterebbe la rimozione della vegetazione esistente e la totale impermeabilizzazione residua, con conseguente peggioramento del bilancio idrico e paesaggistico dell'area.

Tale scenario risulterebbe, sotto il profilo ambientale, meno sostenibile rispetto all'ampliamento pianificato in continuità con le strutture esistenti, che mantiene un equilibrato rapporto tra aree costruite e permeabili.

Alla luce di tali elementi, la soluzione di riorganizzazione interna del lotto esistente è stata esclusa poiché:

- non consente il rispetto dei requisiti dimensionali e di sicurezza;
- comprometterebbe la funzionalità delle attività attuali;
- produrrebbe impatti ambientali e paesaggistici superiori rispetto all'ampliamento proposto;
- non risponderebbe ai criteri di razionalità e sostenibilità previsti dalla L.R. 24/2017, art. 5,

comma 2.

11.4. Analisi di coerenza con il PUG e i vincoli territoriali

Come già riportato, dall'analisi delle tavole del PUG e dei sistemi territoriali emergono i seguenti elementi:

- L'area confina a est/nord-est con viabilità GR1 e con una strada di tipo SC (Via Bersanina – S. Nicolò);
- L'ampliamento interessa terreni a frutteto e in parte destinati a infrastrutture blu (bacini artificiali esistenti);
- L'area è iscritta nel Sistema delle risorse storiche e storico-testimoniali;
- È presente un bacino artificiale individuato come elemento strutturale e una partizione IPR ("altra funzione in territorio rurale");
- L'area ricade in territorio agricolo di rilievo paesaggistico, all'interno della zona di tutela UNESCO ("Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po");
- È presente un metanodotto lungo il confine meridionale, con fascia di rispetto che vieta nuove edificazioni o attività sportive;
- Una minima parte dell'area è inclusa nella zona di rispetto stradale della S.S. 16.

Alla luce di quanto sopra elencato si evidenzia che la presenza del metanodotto esclude la possibilità di localizzare l'ampliamento verso sud, a ridosso della statale.

L'ampliamento si configura come integrazione funzionale di attività esistente, coerente con gli indirizzi del PUG in materia di qualificazione e riduzione della frammentazione territoriale.

11.5. Motivazione della scelta localizzativa

La proposta di ampliamento richiesta rappresenta la soluzione di minor impatto ambientale e territoriale, poiché:

- sfrutta aree immediatamente contigue al complesso esistente, senza generare nuove dispersioni insediative;
- consente di riutilizzare le infrastrutture e i servizi esistenti (parcheggi, accessi, rete idrica, fognaria e tecnologica);
- mantiene la continuità gestionale e funzionale dell'attività;



- evita l'interferenza con il metanodotto e con la fascia di rispetto stradale.

11.6. Conclusioni delle alternative possibili

Alla luce delle analisi condotte:

- non risultano alternative ragionevoli e praticabili che non comportino consumo di suolo;
- la localizzazione proposta, in area agricola contigua al complesso, costituisce la soluzione più sostenibile, garantendo il minor impatto territoriale possibile;
- l'intervento risulta coerente con gli obiettivi del PUG e conforme ai principi della L.R. 24/2017, soddisfacendo l'obbligo di motivazione rafforzata previsto per i procedimenti unici che comportano consumo di suolo.

12. CRONOPROGRAMMA

Si propone di seguito il cronoprogramma fornito dal Progettista, relativo alla gestione dell'iter burocratico e cantieristico.

Dal Documento sotto riportato si evince che la Sapienza s.r.l. potrà godere dell'investimento per l'ampliamento a partire dalla tarda primavera 2026.

CRONOPROGRAMMA PIANO DI AMPLIAMENTO ATTIVITA COMMERCIALE "LA SAPIENZA"												
FASE LAVORATIVA		DURATA										
		1 MESE	2 MESE	3 MESE	4 MESE	5 MESE	6 MESE	7 MESE	8 MESE	9 MESE	10 MESE	11 MESE
1	CONTRATTI DI FORNITURA	30 GG										
2	PREPARAZIONE AREA		15 GG									
3	REALIZZAZIONE FABBRICATI			300								
4	REALIZZAZIONE PISCINA							90 GG				
5	REALIZZAZIONE CAMPI DA PADEL										60 GG	
6	SISTEMAZIONE AREA ESTERNE										45 GG	
7	PIANTUMAZIONE							45 GG				
8	ARREDI E FINITURE ESTERNE										90 GG	

13. CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi degli impatti ambientali e territoriali del progetto, emerge che l'intervento di realizzazione dell'ampliamento dell'area destinata a pubblico esercizio risulta compatibile con le normative e gli strumenti di pianificazione urbanistica e ambientale vigenti.

Le principali conclusioni sono le seguenti:

1. Compatibilità ambientale

- L'intervento è progettato per minimizzare gli impatti ambientali attraverso misure di mitigazione quali:
 - o La piantumazione di 5.109,25 m² di superficie alberata permette di intervenire sul disturbo acustico fungendo da barriera antirumore. Oltretutto, gli alberi contribuiscono alla riduzione della CO₂ in atmosfera, sfruttandola nella fotosintesi, migliorando la qualità dell'aria e si predispongono alla conservazione della biodiversità.
 - o L'adozione di materiali e tecniche costruttive a basso impatto ambientale.
 - o L'adozione di illuminazione e pratiche di gestione energetica volte a minimizzare gli sprechi e gli squilibri degli ecosistemi.

Gli impatti residui sulle componenti ambientali (aria, suolo, acque, rumore) sono limitati, temporanei e mitigabili.

2. Conformità normativa

- Il progetto rispetta i vincoli e le prescrizioni riportati negli strumenti di pianificazione territoriale e ambientale (PSC, RE, PRG regionale, PAI, PGRA, PTCP, ecc.).
- La localizzazione dell'ampliamento è stata attentamente valutata per garantire l'integrità degli elementi di pregio e la compatibilità con le destinazioni d'uso previste.

 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 COMUNE DI ARGENTA – VIA BONETTA CIV. 8 Documento di Valsat - Integrazioni	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--

3. Benefici attesi

- Miglioramento della logistica aziendale: L'intervento consentirà di ottimizzare le attività di intrattenimento e relax, aumentando l'attrattività locale del territorio.
- Le misure di mitigazione previste garantiscono che gli impatti residui siano contenuti entro i limiti stabiliti dalla normativa.

In conclusione, il progetto risulta coerente con gli obiettivi di tutela ambientale, sviluppo sostenibile e valorizzazione delle risorse del territorio. L'intervento, se attuato secondo le misure proposte, si configura come un'opportunità per migliorare l'efficienza operativa dell'azienda, senza compromettere le componenti ambientali e paesaggistiche del contesto.

SITOGRAFIA

- https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/sites/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default, data 06/05/2025
- <https://www.unionevalliedelizie.fe.it/vivere-l-unione/websit-del-pug-dell-unione-valli-e-delizie>, data 16/05/2025
- <https://old.unionevalliedelizie.fe.it/82/790/strumenti-urbanistici-ed-edilizi/piano-urbanistico-generale-pug>, data 16/05/2025
- <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-vigente#>, data 16/05/2025
- https://www.isprambiente.gov.it/Media/carg/204_PORTOMAGGIORE/Foglio.html, data 16/05/2025
- https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/sites/PUG_Approvato_25/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default, data 06/05/2025
- <https://servizi-gis.arpae.it/Html5Viewer/index.html?locale=it-IT&viewer&viewer=Geoportal.Geoportal>, data 19/05/2025
- <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/geologia/divulgazione/pubblicazioni/cartografia-geotematica/carta-sismotettonica-della-regione-emilia-romagna-e-aree-limitrofe-edizione-2016>, data 19/05/2025
- <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/geo/index.html>, data 19/05/2025
- https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/pozzi_sez/index.html, data 19/05/2025
- <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/acque/pianificazione/piano-di-tutela-delle-acque>, data 19/05/2025
- https://sit.unionevalliedelizie.fe.it/Html5Viewer/Index.html?configBase=http://gis/Geocortex/Essentials/REST/sites/Pug_Appro/viewers/PUG_VINCOLI_EXT/virtualdirectory/Resources/Config/Default, data 19/05/2025
- <https://old.unionevalliedelizie.fe.it/27/27/strumenti-urbanistici-ed-edilizie>, data 19/05/2025
- <https://old.unionevalliedelizie.fe.it/29/29/strumenti-urbanistici-lr-202000--comune-di-argenta>, data 19/05/2025
- <https://old.unionevalliedelizie.fe.it/82/790/strumenti-urbanistici-ed-edilizi/piano-urbanistico-generale-pug>, data 19/05/2025
- <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Dataset/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-PTCP-dati-cartografici>, data 19/05/2025
- provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/PTCP-descrizione-dataset-geografico, data 19/05/2025
- <https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/download/dati-e-prodotti-cartografici-preconfezionati/confini-amministrativi/ambiti-amministrativi-2021>, data 19/05/2025
- <https://www.bonificaferrara.it/servizi/sistema-informativo-territoriale/177-cartografi-scaricabili>, data 23/05/2025
- <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/suolo-bacino/sezioni/piano-di-gestione-del-rischio-alluvioni/mappe-pgra-secondo-ciclo>, data 23/05/2025
- <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/DA/index.html>, data 23/05/2025
- <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/suolo-bacino/sezioni/piano-di-gestione-del-rischio-alluvioni/layer-cartografici-taglio-per-comune#ferrara>, data 23/05/2025
- <https://pianoalluvioni.adbpo.it/mappe-della-pericolosita-e-del-rischio-di-alluvione/>, data 23/05/2025
- <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/ptpr/strumenti-di-gestione-del-piano/cartografia>, data 23/05/2025
- <https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/catalogo/dati-cartografici/pianificazione-e-catasto/pianificazione-regionale>, data 23/05/2025
- <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/aria/pair-2030>, data 23/05/2025
- <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/ptpr/strumenti-di-gestione-del-piano/cartografia>, data 04/06/2025
- <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/PTPR93/index.html>, data 04/06/2025
- <https://mappe.regione.emilia-romagna.it/#p12025&share=g-e14a99ca8748a24169323fb4f3ca0b33>, data 04/06/2025
- <https://webgis.adbpo.it/catalogue/#/map/1073>, data 05/06/2025
- <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/suolo-bacino/sezioni/piani-di-bacino>, data 05/06/2025
- <https://pai.adbpo.it/documentazione-pai/>, data 05/06/2025
- <https://www.adbpo.it/PAI/6%20-%20Cartografia%20di%20piano/Tav-6%20Rischio%20idraulico/>, data 05/06/2025

	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>Documento di Valsat - Integrazioni</i>	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--	--

- Allegato 1 -
UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE
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

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Settore
Programmazione Territoriale

Portomaggiore, li **10.04.2025**

Spettabili

LA SAPIENZA srl

PEC info@lasapienza.biz

CIACCIA Ing. MICHELE

PEC michele.ciaccia@ingpec.eu

E, p. c. **PROVINCIA DI FERRARA**
**Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale,
Mobilità**

PEC provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

PROVINCIA DI FERRARA
Ufficio Associato per la Sismica (S.A.S.)

PEC provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Azienda AUSL di Ferrara
Ufficio Sanità Ambientale
Servizio Igiene Pubblica

PEC dirdsp@pec.ausl.fe.it

ARPAE APA Centro
Servizio Territoriale - Sede di Ferrara

PEC aoofo@cert.arpa.emr.it

ARPAE-SAC
Struttura Autorizzazioni e Concessioni - Sede di Ferrara

PEC aoofo@cert.arpa.emr.it

CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

PEC posta.certificata@pec.bonificaferrara.it

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E
PAESAGGIO per la città Metropolitana di Bologna e le
province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara**

PEC sabap-bo@pec.cultura.gov.it

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO FERRARA

PEC com.prev.ferrara@cert.vigilfuoco.it

HERA

PEC heraspa@pec.gruppohera.it

COMUNE DI ARGENTA
Settore OO.PP. e Patrimonio

PEC municipio@pec.comune.argenta.fe.it

COMUNE DI VOGHIERA

PEC comune.voghiera.fe@legalmail.it

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

Servizio Ambiente ed Energia

c.a. Barbara Peretto

Servizio Edilizia

c.a. Federica Manica

SUAP

c.a. Catia Dellarovere

Servizio Urbanistica

c.a. Gabriella Romagnoli

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

In riferimento al procedimento in oggetto, ed a seguito della conferenza di servizi istruttoria tenutasi in data 08.04.2025, con la presente si richiedono le seguenti integrazioni:

- **CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA** – Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.11311 del 03.04.2025;
- **ARPAE – Servizio Sistemi Ambientali** - Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.11622 del 07.04.2025;
- **COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO FERRARA** - Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.11765 del 08.04.2025;
- **Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara – Dipartimento Sanità Pubblica** - Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.11819 del 08.04.2025;
- **COMUNE DI VOGHIERA** - Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.11856 del 08.04.2025;
- **PROVINCIA DI FERRARA – Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità** - Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.11995 del 09.04.2025;
- **UNIONE VALLI E DELIZIE** –Richiesta integrazioni formali espressa in conferenza come di seguito riportata, per la parte generale:
 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*
 3. *Rettificare i frontespizi dei vari elaborati documentali e grafici in quanto viene richiamata una istanza AU DPR 160/2010 anziché la presente istanza di Procedimento Unico art. 53 LR 24/2017*
 4. *Rettificare i frontespizi dei vari elaborati documentali e grafici in quanto viene richiamato un ampliamento di attività commerciale anziché di un pubblico esercizio.*
- **UNIONE VALLI E DELIZIE – Servizio Urbanistica** – Richiesta integrazioni espressa in conferenza come di seguito riportata:
 1. *In merito alla **VALSAT***
 - *Nei contenuti si fa un sintetico excursus urbanistico, mentre è necessario approfondire la conformità con i dettami del piano urbanistico PUG, del PTCP provinciale e del sistema vincolistico*

- Le varie matrici vengono declinate come descrizione del progetto, mentre devono essere oggetto di verifica di sostenibilità ambientale/paesaggistica
 - E' necessario integrare l'elaborato con la verifica di coerenza con obbiettivi/politiche del PUG e quella di valutazione degli impatti ambientali, con utilizzo della tabella riportante i colori sulla base del rischio
 - Nel frontespizio la Valsat viene erroneamente definita Rapporto Ambientale e inoltre si richiama una istanza AU DPR 160/2010 anziché la presente istanza di Procedimento Unico art. 53 LR 24/2017
 - La Sintesi non Tecnica è un paragrafo alla fine della Valsat, mentre deve costituire un elaborato autonomo che illustri ai cittadini la proposta e i suoi impatti ambientali in termini non tecnici
 - Verificare il punto a3) dove si cita un precedente Art.53 del 2021.
2. In merito alla **RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA** (vedi l'Atto di Coordinamento regionale approvato con DGR 1577/2024)
- E' stato prodotto un quadro economico dei costi dell'intervento privato, mentre necessario predisporre una relazione esplicativa con contenuti assimilabili a quelli di un piano economico finanziario PEF
 - Occorre quindi integrare, oltre al quadro economico dei costi privati:
 - Relazione sul piano di sviluppo dell'attività economica e della rispondenza alle esigenze del mercato
 - Quadro economico dei costi delle opere pubbliche/compensative
 - Certificazioni camerali
 - Ultimi 3 bilanci del soggetto proponente
 - Eventuali accordi con istituti di credito
3. In merito al **CRONOPROGRAMMA** (vedi l'Atto di Coordinamento regionale approvato con DGR 1577/2024)
- Il cronoprogramma indica delle date ben definite anziché le tempistiche di massima per la realizzazione dei lavori, da determinare anche sulla base della relazione economico-finanziaria.
 - Sono inoltre riportate erroneamente la fase di progettazione e la durata istruttoria per l'approvazione dell'art.53.

— **UNIONE VALLI E DELIZIE – Servizio Ambiente** – Richiesta integrazioni espressa in conferenza come di seguito riportata:

1. In merito alla **matrice scarichi**, si prende atto che la richiesta è quella di prevedere un nuovo impianto di depurazione con sistema ad ossidazione totale a servizio della nuova rete che raccoglierà gli scarichi dei nuovi spogliatoi e della piscina con uscita in corpo idrico superficiale nello scolo Masolino. Il calcolo degli abitanti equivalenti per i servi realizzati con l'ampliamento è pari a 66 a.e. ed il sistema di depurazione proposto è ampiamente dimensionato per 100 a.e, pertanto si esprime parere favorevole per quanto di competenza alla soluzione tecnica proposta. Si rimane in attesa del parere idraulico del Consorzio per l'idoneità del recapito finale nello scolo Masolino.
2. Per quanto attiene alla **matrice rumore**, è stata presentata una dichiarazione di non superamento dei limiti acustici a firma del titolare. Si chiede la presentazione di una **valutazione di impatto acustico a firma di un tecnico in acustica** che inquadrì le attività future della nuova area, le sorgenti sonore possibili e che aggiorni tutta la situazione esistente alla luce dell'ultimo ampliamento e delle integrazioni già chieste in precedenza con parere prot. n.2874 del 05/02/2020. Si precisa infatti che con il parere richiamato si prescrivevano monitoraggi in orario diurno e notturno in occasione delle ordinarie attività che prevedono impiego di casse sonore in ambiente chiuso (attività invernale) sia di eventi che prevedono l'impiego di casse di diffusione sonora con emissioni in ambiente esterno (attività estiva) e di cui non è pervenuta alcuna documentazione negli anni.
3. Si ritengono necessari chiarimenti in merito ai posti auto previsti nell'area a prato in fregio alla SS 16 in cui allo stato attuale insistono alberature. Si richiede pertanto un **elaborato dedicato complessivo delle opere a verde** che rappresenti le alberature esistenti e lo stato futuro mettendo in evidenza abbattimenti e nuove piantumazioni. Si ritiene che il nuovo progetto debba prevedere **nuove piantumazioni** a mitigazione dell'impatto acustico e visivo ai sensi dell'articolo 3.9 del PUG vigente. Le nuove alberature dovranno essere rappresentate graficamente con sesto di impianto ed individuate modalità di manutenzione al fine di garantirne l'attecchimento nel tempo.
4. Si chiedono inoltre chiarimenti sull'**assetto definitivo dello stagno** in quanto nella relazione tecnico illustrativa si riporta che "sono previste opere di sistemazione delle sponde al fine di regolarizzare il lato sud-ovest, nella zona dove dovrà essere realizzata una delle aree ombreggio".

— **UNIONE VALLI E DELIZIE – Servizio Edilizia** – Richiesta integrazioni espressa in conferenza come di seguito riportata:

1. *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;*
2. *Modulo 1 aggiornato con chiarimenti ai seguenti punti:*
 - a) titolarità ad intervenire: attualmente il richiedente risulta promissario acquirente;
 - e) indicazione corretta di tutti i mappali oggetto di intervento (manca mapp. 1014);
 - f) trattandosi di ampliamento di attività esistente indicare comunque i precedenti edilizi che legittimano la parte in essere (o indicarli in relazione);
 - l) compilare punto l.3.2 e seguenti;
 - Sezione soggetti coinvolti: chiarimenti relativamente all'impresa esecutrice;
3. *Modulo 2 aggiornato con chiarimenti ai seguenti punti:*
 - 2.3) chiarire compilazione (si ritiene debba essere barrato solo 2.3.1.1);
 - 5) chiarimenti in merito alla compilazione occorre far riferimento all'art. 5.7 del PUG;
 - 6) compilare con i dati economici;
 - 13) completare compilazione;
 - 15) occorre spunta 15.5.2 in quanto verrà realizzata una piscina di categoria A, per cui occorre il parere AUSL;
 - 28) chiarire con riferimento alla presenza del gasdotto;
4. *Elaborati grafici e relazione illustrativa aggiornati con riferimento ad un intervento di ampliamento di pubblico esercizio e non di attività commerciale;*
5. *Relazione illustrativa aggiornata con chiarimenti in merito all'utilizzo dell'area, chiarire quali sono le strutture utilizzate per gli eventi estivi (Manifestazione "La Bugadara");*
6. *Elaborato grafico dello stato comparato;*
7. *Elaborato grafico di dettaglio dei campi da padel, delle strutture stabili coperte e non, chiarendone i dettagli costruttivi e la rilevanza strutturale;*
8. *Planimetria di progetto comprensiva dell'indicazione dei confini che si verranno a creare in seguito al frazionamento e compravendita degli attuali mappali di proprietà della Soc. Agricola Bonora s.s., della fascia di rispetto dal metanodotto. La planimetria dovrà riportare tutte le distanze dai confini e fra fabbricati al fine di verificare il rispetto delle distanze minime di cui al capo VI del Regolamento Edilizio con particolare riferimento agli art. 3.6.2 (distanza dai confini di proprietà), 3.6.4 e 3.6.5. (distanza fra edifici – distanza fra pareti finestrate). Relativamente ai campi da padel riportare le distanze rispetto le strutture verticali degli stessi, relativamente alla piscina riportare la distanza dalle strutture perimetrali, relativamente al bar esterno riportare le distanze rispetto le strutture verticali. Si rileva inoltre "un'anomalia" nella distanza riportata dei campi da padel dal fosso;*
9. *Relazione di inserimento paesaggistico ai sensi dell'art. 3.9 del PUG ed elaborato grafico relativo alle opere di mitigazione dell'intervento;*
10. *Elaborato grafico con rappresentazione di tutti gli accessi carrabili all'area su cui sono insediate le attività facenti capo a Soc. Agricola Bonora s.s. e La Sapienza srl e parcheggi di competenza;*
11. *Relativamente ai parcheggi pertinenziali di progetto chiarimenti in merito al rispetto dell'art. 3.2.5 del Regolamento Edilizio ed alla modalità di accesso ai medesimi. I parcheggi dovranno essere individuati sul posto e delimitati per un accesso in sicurezza;*
12. *Relazione di asseverazione ai requisiti del Regolamento Edilizio di cui all'art. 3.1.2 comma 4 con particolare riferimento ai requisiti di illuminazione ed areazione dei vari locali;*
13. *Relazione relativa al superamento delle barriere architettoniche;*
14. *Modello Istat;*
15. *Asseverazione altri tecnici incaricati a firma Ing. Bernagozzi Gustavo;*
16. *Progetto impianto elettrico relativo a tutti i nuovi fabbricati ed alle aree esterne ed eventuale progetto di impianto di illuminazione delle stesse;*
17. *Progetto impianti meccanici relativo anche ai fabbricati secondari;*
18. *Progetto impianto fotovoltaico;*
19. *Relazione di presismica estesa a tutti i fabbricati che saranno oggetto di futuro deposito sismico e documentazione relativa ad interventi privi di rilevanza sismica ai sensi della DGR 2272/2016.*

La documentazione integrativa dovrà essere trasmessa da parte del proponente entro il 09.05.2025, data di chiusura della Conferenza di Servizi Istruttoria in argomento (salvo richiesta motivata di proroga), in formato elettronico al seguente indirizzo PEC protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it .

Si evidenzia che il procedimento NON risulta sospeso a seguito della presente richiesta di integrazioni.

Si ricorda che tutta la documentazione utile ai fini del procedimento in oggetto è scaricabile all'indirizzo

<https://drive.google.com/drive/folders/1RVqCFfrAVHCKGpFDXBG4yyo6HTDVB8sW?usp=sharing>

Note per l'accesso sicuro ai documenti:

Attraverso il link di cui sopra, chiunque facente parte dell'organizzazione dell'Ente coinvolto in conferenza di servizi, per poter visionare e scaricare il materiale, al primo accesso dovrà richiedere l'autorizzazione attraverso il messaggio automatico del drive. Successivamente alla concessione dell'autorizzazione da parte del Servizio Informatico Associato dell'Unione Valli e Delizie, l'utente potrà fruire del materiale condiviso.

Per necessità di assistenza o problematiche riscontrate si prega di contattare il funzionario del SIA Saverio Macchia ai seguenti contatti:

Tel: 0532 330 312 - Cell: 331 1027529

Mail: s.macchia@unionevalliedelizie.fe.it

Si forniscono di seguito i riferimenti utili per eventuali chiarimenti in merito all'istanza:

- la corrispondenza con la scrivente Amministrazione e Settore dovrà avvenire esclusivamente in modalità telematica, al seguente indirizzo PEC protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it;
- i riferimenti per eventuali chiarimenti in merito all'istanza sono:
 - Federica Manica f.manica@unionevalliedelizie.fe.it - tel. 0532/330365 per aspetti edilizi;
 - Gabriella Romagnoli g.romagnoli@unionevalliedelizie.fe.it - tel. 0532/323225 per aspetti urbanistici
 - Barbara Peretto b.peretto@unionevalliedelizie.fe.it - tel. 0532/330377 per aspetti ambientali;
 - Catia Dellarovere c.dellarovere@unionevalliedelizie.fe.it - tel.0532/330252 per aspetti amministrativi.

Distinti saluti

Firmato digitalmente
Il dirigente del Settore
Programmazione Territoriale
Ing. Alice Savi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

	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>Documento di Valsat - Integrazioni</i>	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--	--

- Allegato 2 -

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE
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 DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA IN MODALITÀ ASINCRONA
RICHIESTA INTEGRAZIONI E SOSPENSIONE DEI TERMINI

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Settore
Programmazione Territoriale

Portomaggiore, li **05.08.2025**

Spettabili

LA SAPIENZA srl

PEC info@lasapienza.biz

CIACCIA Ing. MICHELE

PEC michele.ciaccia@ingpec.eu

E, p. c. **PROVINCIA DI FERRARA**
Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità
PEC provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

PROVINCIA DI FERRARA
Ufficio Associato per la Sismica (S.A.S.)
PEC provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Azienda AUSL di Ferrara
Ufficio Sanità Ambientale
Servizio Igiene Pubblica
PEC dirdsp@pec.ausl.fe.it

ARPAE APA Centro
Servizio Territoriale - Sede di Ferrara
PEC aoofo@cert.arpa.emr.it

ARPAE-SAC
Struttura Autorizzazioni e Concessioni - Sede di Ferrara
PEC aoofo@cert.arpa.emr.it

CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA
PEC posta.certificata@pec.bonificaferrara.it

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara
PEC sabap-bo@pec.cultura.gov.it

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO FERRARA
PEC com.prev.ferrara@cert.vigilfuoco.it

HERA
PEC heraspa@pec.gruppohera.it

ANAS
PEC anas.emiliaromagna@postacert.stradeanas.it

COMUNE DI ARGENTA
Settore OO.PP. e Patrimonio
PEC municipio@pec.comune.argenta.fe.it

COMUNE DI VOGHIERA

PEC comune.voghiera.fe@legalmail.it

COMUNE DI FERRARA

PEC comune.ferrara@cert.comune.fe.it

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

Servizio Ambiente ed Energia

c.a. Barbara Peretto

Servizio Edilizia

c.a. Federica Manica

SUAP

c.a. Catia Dellarovere

Servizio Urbanistica

c.a. Gabriella Romagnoli

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 decisoria in forma semplificata in modalità asincrona - Richiesta integrazioni e sospensione dei termini.

In riferimento al procedimento in oggetto, ed a seguito dell'indizione della conferenza di servizi decisoria, giusta nota prot. 27451 del 16.07.2025, con la presente si richiedono i seguenti chiarimenti pervenuti entro il termine perentorio di 15 giorni:

- **CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA** – Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.29085 del 25.07.2025;
- **COMUNE DI FERRARA – Settore Governo del Territorio – Servizio qualità edilizia e pianificazione territoriale – U.O. Pianificazione attuativa – U.O. Pianificazione generale e paesaggistica** - Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.29637 del 29.07.2025;
- **PROVINCIA DI FERRARA – Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità** - Per una lettura completa e informazione si allega la nota registrata al prot. unione n.30270 del 31.07.2025;
- **UNIONE VALLI E DELIZIE – Servizio Ambiente** – Richiesta chiarimenti come di seguito riportato:
La realizzazione delle opere di mitigazione nonché la relativa costante manutenzione con sostituzione delle eventuali fallanze per almeno due stagioni vegetative, dovranno essere garantite tramite la sottoscrizione di un atto pubblico e con specifica polizza fidejussoria a favore del Comune di Argenta (convenzione urbanistica a corredo del Procedimento Unico). Si chiede venga prodotto opportuno computo metrico estimativo che determini l'importo delle opere di mitigazione oggetto di garanzia fidejussoria.
- **UNIONE VALLI E DELIZIE – Servizio Edilizia** – Richiesta chiarimenti come di seguito riportato:
 - 1. Modulo 1 aggiornato con chiarimenti ai seguenti punti:**
 - e) indicazione corretta di tutti i mappali oggetto di intervento, eliminare l'indicazione del subalterno 1 in quanto trattasi probabilmente di refuso;
 - f) trattandosi di ampliamento di attività esistente indicare comunque i precedenti edilizi che legittimano la parte in essere (o indicarli in relazione);
 - g.3.6 completare compilazione, trattasi delle NTA del PUG;
 - pag. 13 punto 12) chiarimenti con riferimento a quanto dichiarato al punto 12) del Modulo 2;
 - pag. 13 punto 16) completare compilazione con riferimento agli interventi IPRIPI;

2. *Modulo 2 aggiornato con chiarimenti ai seguenti punti:*
 - 4) *chiarimenti in merito alle superfici di progetto, allegare modulo altri dati di localizzazione per i diversi corpi di nuova realizzazione;*
 - 16) *completare compilazione con riferimento agli interventi IPRIPI ed all'obbligo di Denuncia ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/01;*
3. *Modulo altri soggetti...con indicazione dei dati anagrafici dei seguenti progettisti: dott.ssa Emma Biondani, Ing. Vito Signorello, Ing. Enrico Neodo;*
4. *Asseverazione Ing. Enrico Neodo e relativo documento di identità;*
5. *Con riferimento alle distanze dai confini e fra fabbricati, riportate nella Tavola 2, si richiede di riposizionare i campi da Padel rispetto il confine di proprietà con la Soc. Agricola Bonora. Si ricorda infatti che ai sensi dell'art. 3.6.2 del Regolamento Edilizio, è consentito costruire con valori di distanza inferiori a m. 5,00 fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine previo accordo costitutivo di servitù (o equivalente) sottoscritto con il confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari, o, in alternativa, preliminarmente di atto di servitù per scrittura privata registrata, non sono ammesse distanze intermedie.*

Si chiede inoltre di riverificare il posizionamento del corpo bar-spogliatoi (3-4) rispetto il corpo servizi (5) in quanto non è rispettata la distanza di 10 m fra pareti finestrate, la parete del corpo 3 antistante il corpo servizi risulta infatti finestrata.

Si chiede di indicare sulla tavola 2 la distanza del locale pompe rispetto il confine di proprietà con la Soc. Agricola Bonora in direzione sud-est;

Si chiede di indicare la distanza delle strutture verticali del bar esterno (7a) rispetto la tettoia in legno (7c) e rispetto il pergolato metallico che dovranno risultare di almeno 10 m.
6. *Tavola 4 aggiornata con rappresentazione della tettoia 7 c di cui dovrà essere riportata anche l'altezza al colmo, indicazione nel fabbricato esistente degli spogliatoi uomini e donne afferenti alla piscina al fine del raggiungimento della superficie di 53,60 mq per genere indicata in relazione e non reperita unicamente con gli spogliatoi di nuova costruzione. Chiarire inoltre se la copertura del pergolato è in tessuto permeabile conformemente al punto 54 delle Definizioni Tecniche Uniformi;*
7. *Tavola 5 aggiornata con indicazione della rotazione della sedia a ruote come da relazione relativa al superamento delle barriere architettoniche. Con riferimento ai bagni disabili di dimensioni 1,50x1,50 fornire indicazione rispetto la rotazione della sedia a ruote ed al posizionamento del lavabo disabili;*
8. *Con riferimento al rispetto dei requisiti igienico sanitari, fornire calcoli separati dei rapporti di illuminazione ed areazione dei vari locali chiarendo l'utilizzo del coefficiente 1,5 utilizzato non previsto dal Regolamento Edilizio vigente.*

Relativamente ai locali bar e cucina fornire chiarimenti in merito al rispetto del requisito di illuminazione di cui all'art. 3.1.5 comma 5 ed al rispetto del requisito di ventilazione di cui all'art. 3.1.6 comma 4 del Regolamento Edilizio per locali di categoria A2;

Relativamente al disimpegno di collegamento fra i corpi 3 e 4 fornire chiarimenti in merito al rispetto del requisito di ventilazione di cui all'art. 3.1.6 comma 4 del Regolamento Edilizio per locali di categoria S2;

Relativamente ai servizi igienici afferenti al bar fornire chiarimenti in merito al rispetto del requisito di ventilazione di cui all'art. 3.1.6 comma 4 del Regolamento Edilizio per locali di categoria S1 con particolare riferimento al servizio igienico non finestrato;

Relativamente ai locali spogliatoi, servizi igienici, docce e locale di primo soccorso, afferenti alla piscina fornire chiarimenti in merito al rispetto del requisito di ventilazione con particolare riferimento ai locali non dotati di ventilazione naturale. Si ricorda che per tali locali è previsto un numero di ricambi di aria di almeno 4 volumi /h in base all'Allegato 1 dell'Accordo tra Ministro della Salute, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano sugli aspetti igienico-sanitari, per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio", siglato a Roma 16 gennaio 2003, prescrizioni riprese anche dall'Allegato B) del Regolamento Comunale di Igiene -Aspetti igienico sanitari per la costruzione , la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio (DCC n. 33 del 18/07/2011);

Relativamente ai locali spogliatoi, servizi igienici, docce e locale di primo soccorso, afferenti ai campi da Padel fornire chiarimenti in merito al rispetto del requisito di ventilazione con particolare riferimento ai locali non dotati di ventilazione naturale. Si ricorda che ai sensi della normativa FITP GLI IMPIANTI PER IL TENNIS, IL BEACH TENNIS ED IL PADEL di cui alla Deliberazione del Coni n. 423 del 15/12/20, per impianti sportivi all'aperto è previsto un numero di ricambi d'aria pari a 3 volumi/h per gli spogliatoi, 8 volumi /h per le docce, 5 volumi/h per i servizi igienici, 2,5 volumi/h per il locale di primo soccorso.

In relazione alle precedenti considerazioni fornire eventuale progetto impianto ventilazione forzata.

9. Progetto dell'impianto di captazione ed accumulo delle acque meteoriche per usi compatibili in conformità all'art. 3.1.11 del Regolamento Edilizio;
10. Chiarire se il pergolato metallico, il bar esterno e le strutture del padel e relativi pali per proiettori ricadono fra gli interventi IPRIPI di cui alla DGR 2272/2016. Si evidenzia che il locale pompe ricade al punto A.3.2.b) dell'Allegato 1 alla DGR 2272/2016 e non al punto A.3.2.a) come indicato nella Tavola S1. Presentare conseguentemente MUR A1D1 relativo agli interventi IPRIPI e relativi allegati.
Si ricorda che gli interventi IPRIPI sono comunque soggetti alla Denuncia delle opere ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/01 da presentarsi eventualmente prima dell'inizio lavori;
11. Tavola S1 aggiornata in conseguenza delle considerazioni di cui al punto precedente e comprensiva di tutte le strutture di nuova realizzazione (non risultano rappresentati il pergolato metallico, il bar esterno, la tettoia 7 c, le strutture del padel). Per le strutture oggetto di futura pratica sismica dovranno essere indicati i profili di primo dimensionamento. Chiarimenti in merito all'indicazione di tettoia in legno in corrispondenza di quella metallica;
12. Relazione di "presismica" aggiornata con predimensionamento di massima ai sensi della DGR 1373/2011 degli elementi principali delle strutture non IPRIPI. E' stato fornito unicamente un predimensionamento di massima delle strutture del bar e del locale spogliatoi della piscina;
13. Con riferimento ai parcheggi pertinenziali afferenti alle attività svolte dalla Soc. Agricola Bonora e da La Sapienza srl si chiede di individuare almeno 250 posti auto effettivi di cui almeno 1/50 posti destinato a persone con disabilità ai sensi del DM 14/06/89. Con riferimento ai parcheggi di nuova realizzazione fornire gli estremi catastali dei mappali su cui verranno realizzati, fornire inoltre chiarimenti in merito alla predisposizione impiantistica per veicoli elettrici di cui all'art. 3.2.5 comma 8 del Regolamento Edilizio ed in merito ai presidi di sicurezza predisposti vista la prossimità dello stagno;
14. Poiché la fascia di rispetto del metanodotto di 20 m interferisce con l'area di intervento in corrispondenza dei campi in sabbia e dei parcheggi di nuova realizzazione, si provvederà a richiedere all'Ente Gestore un parere in merito alla compatibilità dell'intervento con il tracciato effettivo del metanodotto e della effettiva fascia di rispetto;
15. Bozza dell'atto da stipularsi tra la società La Sapienza srl e la Soc. Agricola Bonora s.s. contenente:
- accordo costitutivo di servitù relativo alla costruzione sul confine o ad una distanza inferiore a 5 m conformemente all'art. 3.6.2 comma 3 del Regolamento Edilizio;
 - asservimento dei parcheggi pertinenziali funzionali all'attività di entrambe le Società;
 - impegno al mantenimento permanente delle alberature da realizzarsi su terreni della Soc. Agricola Bonora s.s. a schermatura dei nuovi fabbricati della La Sapienza srl fino al permanere dei medesimi immobili;
16. Si evidenzia che il calcolo preliminare del contributo di costruzione è rimandato agli incontri tecnici di approfondimento.

La documentazione integrativa dovrà essere trasmessa da parte del proponente entro 30 giorni dal ricevimento della presente nota (salvo richiesta motivata di proroga), in formato elettronico, al seguente indirizzo PEC protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it .

Il procedimento risulta sospeso sino alla presentazione di quanto richiesto.

Si ricorda che tutta la documentazione coordinata, firmata digitalmente ed in formato .pdf, afferente procedimento in oggetto è scaricabile alla cartella "2 - CdS DECISORIA – luglio 2025" all'indirizzo:

<https://drive.google.com/drive/folders/1RVqCFfrAVHCKGpFDXBG4yyo6HTDVb8sW?usp=sharing>

Note per l'accesso sicuro ai documenti:

Attraverso il link di cui sopra, chiunque facente parte dell'organizzazione dell'Ente coinvolto in conferenza di servizi, per poter visionare e scaricare il materiale, al primo accesso dovrà richiedere l'autorizzazione attraverso il messaggio automatico del drive. Successivamente alla concessione dell'autorizzazione da parte del Servizio Informatico Associato dell'Unione Valli e Delizie, l'utente potrà fruire del materiale condiviso.

Per necessità di assistenza o problematiche riscontrate si prega di contattare il funzionario del SIA Saverio Macchia ai seguenti contatti:

Tel: 0532 330 312 - Cell: 331 1027529

Mail: s.macchia@unionevalliedelizie.fe.it

Si forniscono di seguito i riferimenti utili:

- la corrispondenza con la scrivente Amministrazione e Settore dovrà avvenire esclusivamente in modalità telematica, al seguente indirizzo PEC protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it;
- i riferimenti per eventuali chiarimenti in merito all'istanza sono:
 - Federica Manica f.manica@unionevalliedelizie.fe.it - tel. 0532/330365 per aspetti edilizi;
 - Gabriella Romagnoli g.romagnoli@unionevalliedelizie.fe.it - tel. 0532/323225 per aspetti urbanistici
 - Barbara Peretto b.peretto@unionevalliedelizie.fe.it - tel. 0532/330377 per aspetti ambientali;
 - Catia Dellarovere c.dellarovere@unionevalliedelizie.fe.it - tel.0532/330252 per aspetti amministrativi.

Distinti saluti

Firmato digitalmente
E.Q. del Settore Programmazione Territoriale
Geom. Claudia Benini

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

	Synthesis s.r.l. Piazza del Popolo civ. 13 – int. 5 44034 – Copparo – FE Tel. 0532 860546 – 0532 091680 www.synthesisrsl.com – info@synthesisrsl.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>Documento di Valsat - Integrazioni</i>	RIF. 112/25-EB-REV04 DEL 29/10/2025 P112/25-EB-REV00 DEL 12/04/2025
--	---	--	--

- Allegato 3 -
PROVINCIA DI FERRARA
COMUNE DI ARGENTA - PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART.53 DELLA LR 24/2017,
PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE
LOCALITÀ SAN NICOLÒ, IN VARIANTE AL PUG
PROPONENTE DITTA LA SAPIENZA
CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ART. 14-TER L. 241/90
RICHIESTA DI INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

Protocollo 29463 del 31/07/2025

Classificazione 012.007.020

Fascicolo 2025/3

Spett.le

Unione dei Comuni Valli e Delizie

PEC: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

Oggetto: COMUNE DI ARGENTA – PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017, PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE, LOC. SAN NICOLO', IN VARIANTE AL PUG. PROPONENTE DITTA LA SAPIENZA. CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ART. 14-TER L. 241/90. RICHIESTA DI INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI.

Viste:

- la nota dell'Unione Valli e Delizie (di seguito Unione), acquisita agli atti con PG n. 11429/2025 del 26/03/2025, con la quale:
 - è stato comunicato l'avvio del procedimento relativo all'istanza di Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, per il progetto di ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale, in variante al Piano Urbanistico Generale – PUG, da parte della Ditta LA SAPIENZA;
 - è stata indetta la Conferenza di Servizi istruttoria in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14-ter della L. 241/90, per l'acquisizione di pareri e nulla osta necessari all'approvazione del progetto in oggetto;
 - è stata resa disponibile la documentazione relativa al procedimento in oggetto al link: <https://drive.google.com/drive/folders/1RVqCFfrAVHCKGpFDXBG4yyo6HTDVb8sW?usp=sharing>;
- la Determina dirigenziale n. 350 del 24/06/2025 di conclusione positiva della Conferenza di Servizi istruttoria ove si demanda *“alla successiva fase procedimentale la valutazione della*

Protocollo 29463 del 31/07/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

documentazione progettuale come integrata in data 21.06.2025 prot. n. 22810, depositata agli atti del settore Programmazione Territoriale e che verrà sottoposta agli stessi soggetti nella successiva fase di Conferenza di Servizi decisoria, in ottemperanza a quanto previsto ai commi 3 e 4 dell'art. 53 della LR 24/2017, affinché ne possano valutare il contenuto ed esprimere il proprio parere finale con il quale attestare l'avvenuto recepimento/adeguamento a quanto precedentemente rilevato/richiesto”;

- la nota trasmessa in data 16/07/2025, assunta agli atti con PG n. 27286/2025, con la quale l'Unione:
 - ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90, per l'acquisizione di pareri e nulla osta necessari all'approvazione del progetto in oggetto;
 - ha comunicato che il Procedimento Unico in oggetto e la VALSAT risultano depositati dal 16/07/2025, data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT parte seconda n. 183, per una durata di 60 giorni;
 - ha fissato il termine perentorio del 31/07/2025, per le richieste di integrazioni da parte degli Enti coinvolti;
 - ha reso disponibile la documentazione integrativa relativa alla Conferenza di Servizi decisoria al link: <https://www.unionevalliedelizie.fe.it/vivere-l-unione/progetto-ditta-la-sapienza-in-san-nicolo-di-argenta-via-bonetta-cn-8>;

Richiamata la ns. nota di richiesta integrazioni nell'ambito della Conferenza istruttoria, ns. Richiesta integrazioni istruttoria, che si allega alla presente;

Esaminata la documentazione integrativa, predisposta dal proponente a seguito delle richieste degli Enti avanzate in conferenza di servizi istruttoria, richiamando i contenuti delle richieste integrazioni già formulate nell'ambito della conferenza di servizi istruttoria (ns. PG n. 13616/2025), si comunica quanto segue.

In generale, **il livello progettuale delle aree esterne, dell'accesso all'area e delle dotazioni connesse all'intervento non risulta ancora adeguato**. A tale proposito si precisa che, ai sensi della DGR 1577 del 08/07/2024, **l'art. 53 ha ad oggetto l'approvazione di un progetto definitivo o esecutivo** di un intervento di ampliamento, pertanto si chiede di **trasmettere gli elaborati con il grado di approfondimento progettuale richiesto**.

Protocollo 29463 del 31/07/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

Nello specifico, rispetto ai contenuti della ns. nota allegata, **si evidenzia che non è stato dato riscontro in maniera completa e esaustiva alle richieste di cui ai punti n. 6, 10, 11, 13.**

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e per fornire ulteriori specifiche rispetto a quanto sopra rilevato anche con successiva nota scritta.

Si resta in attesa di ricevere quanto sopra richiesto precisando che, per l'espressione del parere di competenza in materia di Valsat, questa Provincia potrà esprimersi solo a seguito dei pareri resi dagli Enti competenti in materia ambientale e delle eventuali osservazioni pervenute durante il periodo di deposito, ovvero della dichiarazione a firma del Responsabile preposto attestante l'assenza di osservazioni.

Per ogni chiarimento a riguardo contattare:

Per gli aspetti connessi al procedimento e alla pianificazione territoriale e urbanistica
arch. Chiara Cavicchi 0532-299440 chiara.cavicchi@provincia.fe.it

Ferrara, 31/07/2025

IL DIRIGENTE
CAPOZZI LUCA

Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 29463 del 31/07/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e il suo Delta del Po

