



Dott. Ing. Michele Ciaccia

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

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE

Comune di Argenta

Provincia di Ferrara

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

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

RELAZIONE INSERIMENTO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL ART. 3.5.4

AGG. GIUGNO 2025
AGG. OTTOBRE 2025

 **Il tecnico**
Dott. Ing. Michele Ciaccia

RELAZIONE INSERIMENTO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL ART. 3.5.4 DEL RE

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

DESCRIZIONE DEL LUOGO E DELL'ATTIVITÀ SVOLTA:

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

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

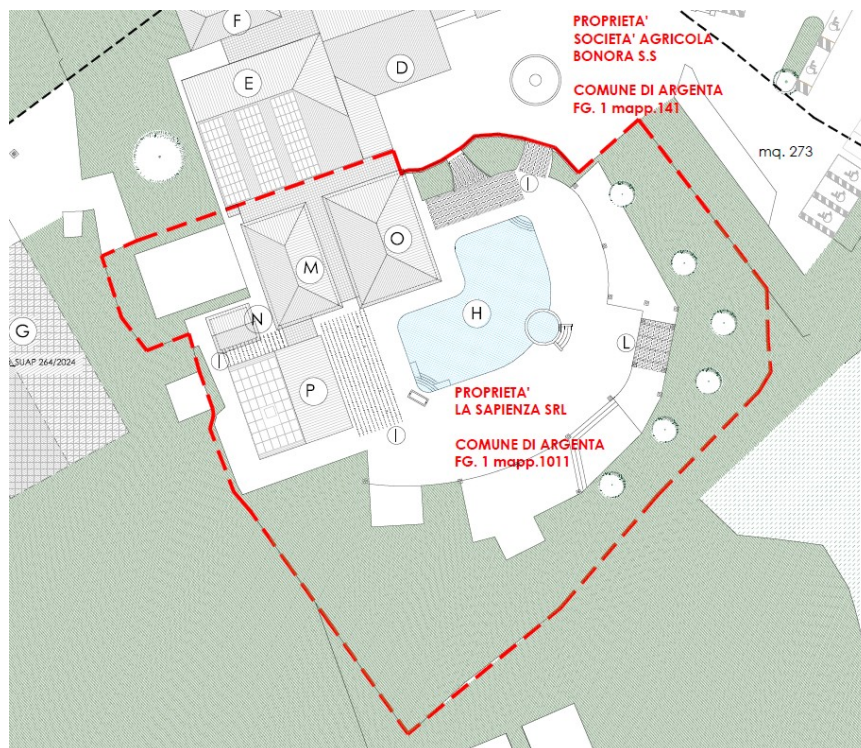
Nel periodo da giugno a settembre vengono inoltre organizzate alcune serate di pubblico spettacolo, regolarmente autorizzate a seguito dei pareri della commissione di vigilanza preposta, nelle quali si svolgono aperitivi musicali ed eventualmente piccoli concerti dal vivo.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO:

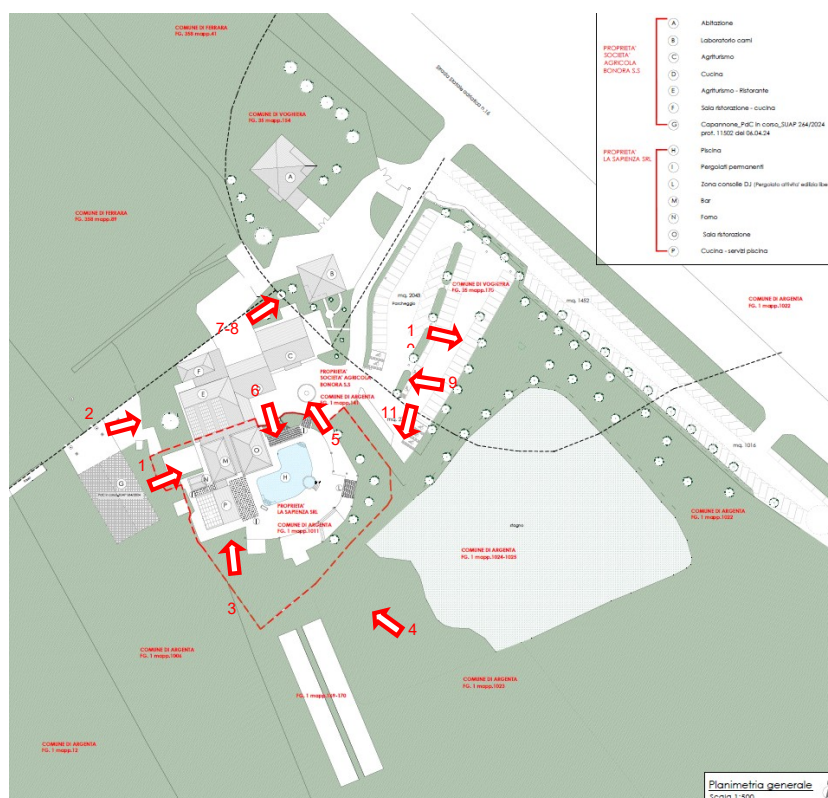
L'area oggetto di intervento consiste nelle aree agricole limitrofe a quelle attualmente occupate dalla Sapienza srl, confinante con l'agriturismo La Sapienza di proprietà della soc. agricola Bonora s.s., al fine di consentire l'ampliamento della società commerciale.

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

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



Planimetria dell'area della Sapienza srl: Stato di fatto



Planimetria generale con esterni e punti di presa fotografica: Stato di fatto

Seguono alcune immagine fotografiche del complesso immobiliare agriturismo – pubblico esercizio alla data odierna al fine di descrivere il punto di partenza progettuale ed evidenziare i caratteri compositivi degli edifici esistenti (forme, colori, materiali costruttivi) al fine di rendere il risultato finale armonico e ben inserito nel contesto in cui verrà inserito.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Parcheggio:



Foto 9



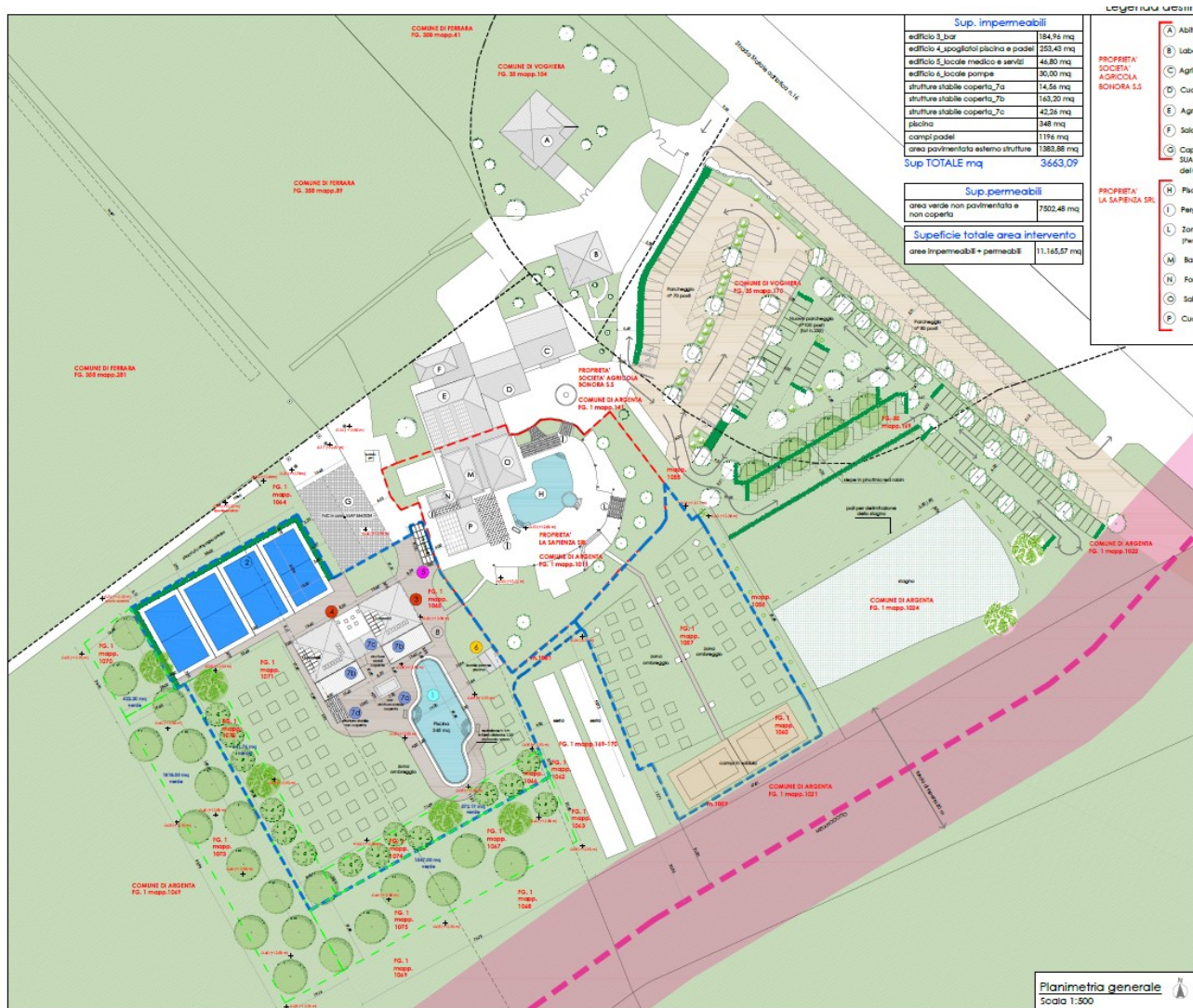
Foto 10



Foto 11

OPERE DI PROGETTO

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



In particolare, secondo quanto riportato nelle planimetrie di progetto si descrivono i seguenti interventi e trasformazioni:

AREE DA INCLUDERE:

- AREA OMBREGGIO E SABBIA (mapp. 1056-1057-1060-1061) localizzata in una porzione di terreno posta tra le serre fotovoltaiche e lo stagno mq. 3410
- AREA PISCINA OMBREGGIO PADEL (Mapp 1065-1071) localizzata nella porzione agricola posteriore all'attività in corso, in direzione S-SO mq. 7755

Nuovi Fabbricati da realizzare (la numerazione viene riportata con rif. Alla TAV 2):

- 4 campi padel ("2") mq. 1195,00
- piscina ("1") mq. 348,00
- fabbricato bar e spogliatoi ("3" e "4") mq. 438,39

- servizi e locale medico ("5")	mq. 46,80
- Locale pompe piscina ("6")	mq. 30,00
- bar esterno in struttura leggera ("7a")	mq. 14,56
- tettoie in struttura leggera ("7b", "7c")	mq. 205,46

Campi da Padel:

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

Piscina:

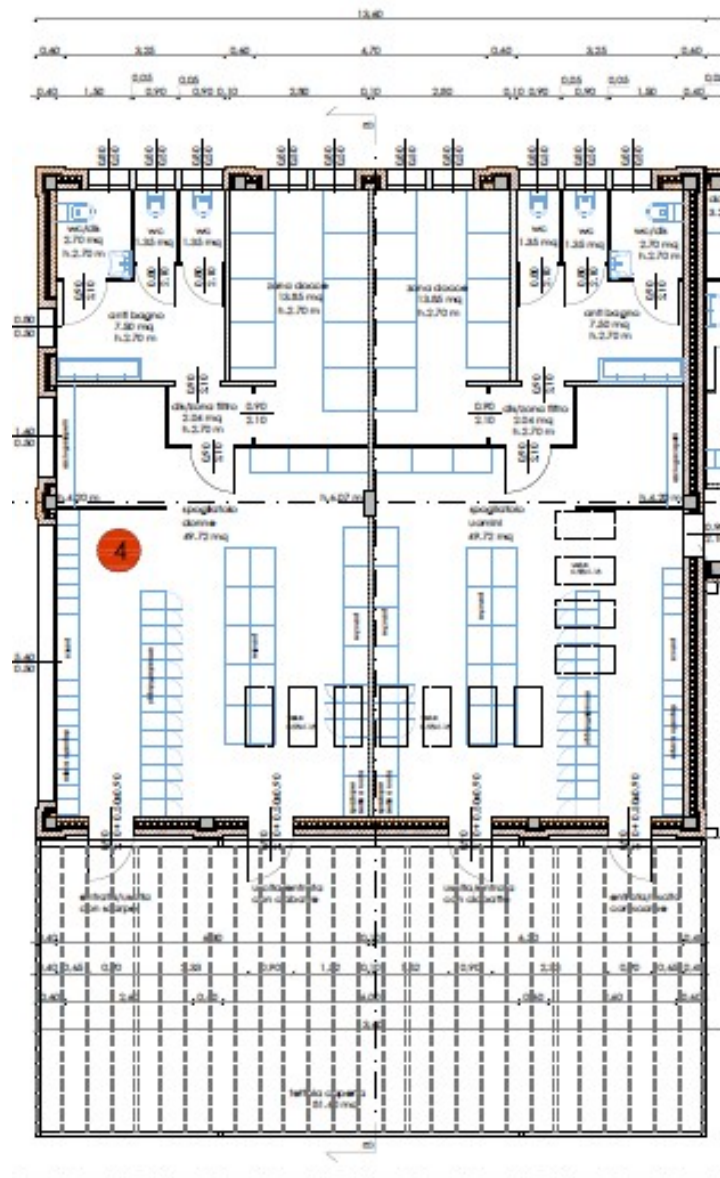
Verrà realizzata una piscina scoperta avente dimensioni in pianta di circa 348 mq. Avente una forma allungata a "doppia S" con dimensioni massime 36 m x 14 m. La piscina sarà del tipo a sfioro, circondata da pavimentazione antislippery, avrà una profondità massima di 1,30 m. Le pareti saranno in lamiera zincata fissate alla platea di fondazione con contrafforti in profili metallici e sistema di drenaggio perimetrale. L'area immediatamente circostante la piscina sarà realizzata in porfido ed il tutto circondata da ampia area verde per la elioterapia ed il relax.

Fabbricati bar, servizi per addetti, spogliatoi:

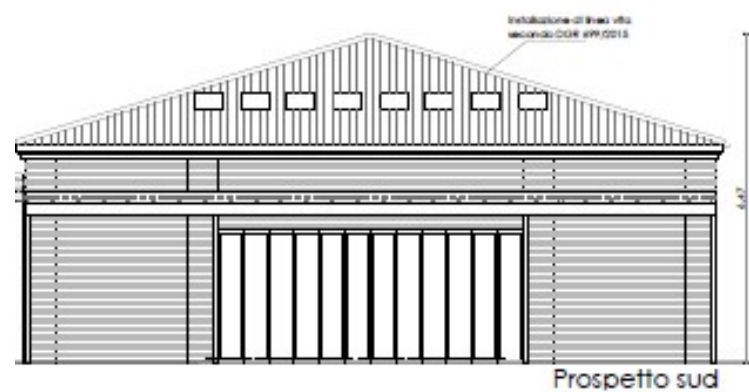
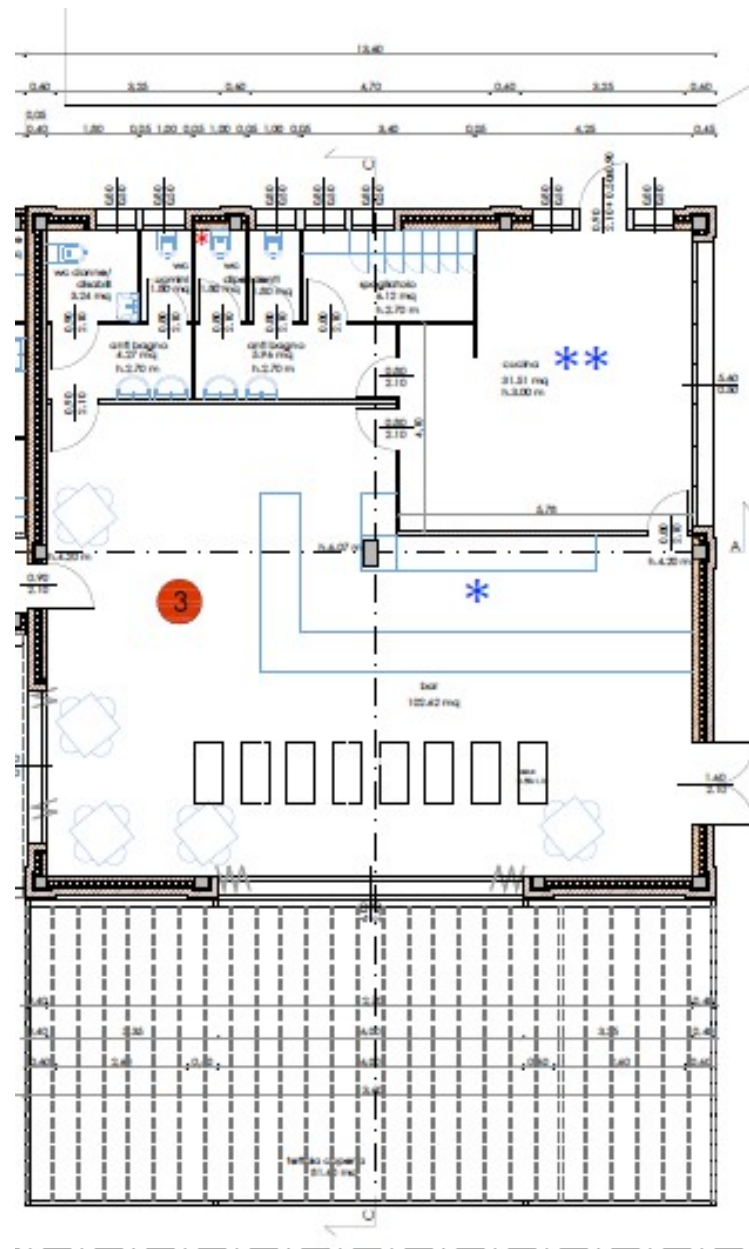
Il progetto prevede la realizzazione di 2 fabbricati, identici per sagoma:

- 1) bar per la somministrazione di alimenti freddi e bevande, all'interno del quale si prevede: la superficie di vendita, la zona posteriore per la preparazione cibi con annessa dispensa, servizi igienici e spogliatoi per gli addetti e servizi igienici (1 uomini e 1 donne/dis.) per i clienti.
- 2) Spogliatoi, docce e servizi igienici per uomini e donne piscina

I due fabbricati hanno pianta quadrata aventi dimensioni 13.6*13.6 m ed una altezza in gronda pari a 4 m; presentano un tetto a 4 acque del tipo a padiglioni rivestito con coppi vecchi, le facciate sono in muratura faccia a vista con mattoni vecchi, gli infissi saranno in alluminio di color grigio antracite e per tipologia edilizia risultano coerenti sia con le tipologie tipiche dei fabbricati agricoli ferraresi che con quelle di tutti i fabbricati presenti nel complesso La Sapienza - Agriturismo soc. agricola Bonora ss. Tra questi due fabbricati è interposto un corpo di fabbrica più basso (altezza in gronda pari a 3m), che ospita gli spogliatoi ed i servizi del padel; il tetto in questo caso è piano per evidenziare le forme dei due adiacenti. Sempre tra i due fabbricati principali è interposto portico con copertura a 2 falde con struttura a capriate lignee semplici, anche questo a rievocare l'architettura agricola.



Pianta e prospetto di progetto degli spogliatoi delle piscine



Pianta e prospetto di progetto del bar e tettoia metallica

Fabbricato per Servizi e locale medico:

In posizione parallela al fabbricato esistente denominato P viene realizzato un fabbricato avente dimensioni in pianta pari a 3,90 x 12 da destinare ad ulteriori servizi igienici ed un locale medico con dimensione pari a 9 mq, previsto dalle normative CONI vigenti. Il fabbricato avrà copertura piana ed un'altezza in gronda pari a 3 m circa. Le facciate sono rivestite in muratura faccia a vista e gli infissi saranno in alluminio verniciato di colore grigio antracite. Vista la posizione (tra un fabbricato esistente e i fabbricati bar e spogliatoi aventi dimensione ed altezze maggiori) e le dimensioni si ritiene scarsamente rilevante dal punto di vista di impatto paesaggistico.

Locale pompe piscina:

Al fine di contenere tutta la dotazione impiantistica necessaria al funzionamento della piscina, pompe e impianti di trattamento e sanificazione delle acque, viene realizzato un piccolo fabbricato in muratura, rivestito con mattoni faccia a vista con tetto a due acque ed altezza in gronda pari a 2.15m, avente dimensioni in pianta pari 6 x 5 m. Anche in questo caso viste le dimensioni e l'altezza si ritiene scarsamente rilevante dal punto di vista paesaggistico (si pensi che la siepe adiacente ha un'altezza maggiore).

Bar esterno:

All'interno dell'area destinata all'ombreggio, posto tra i fabbricati spogliatoi e bar e la piscina di nuova realizzazione, si prevede la realizzazione di un bar in struttura lignea verniciato di colore bianco avente dimensioni esterne in pianta pari 5,60 x 2,60 ed una altezza complessiva inferiore ai tre metri. Tale struttura verrà messa in funzione nelle occasioni di maggior affluenza (fine settimana o eventi particolari).

Tettoie esterne e pergolati:

Sono inoltre presenti due tettoie in struttura metallica aventi altezza 3m e dimensione in pianta pari a 13.6 * 6 m ciascuna, aventi funzione di portico ed al di sotto delle quali potranno essere posizionati tavoli e sedie per la consumazione di alimenti e bevande. Le strutture saranno anche esse di colore bianco e una copertura in pannelli sandwich di colore rosso mattone. Tutta la copertura, con una pendenza minima il deflusso delle acque piovane, sarà in ogni caso nascosta da una cornice perimetrale atta a coprire tutto il pacchetto.

Parcheggi:

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

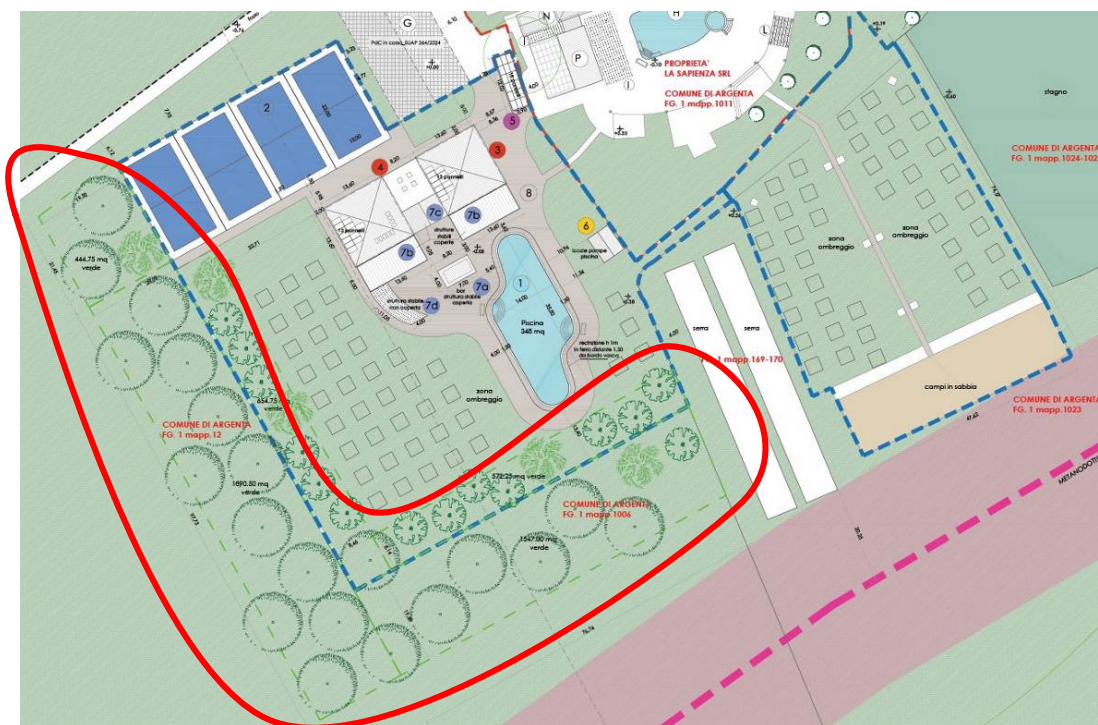
Al fine di soddisfare l'aumento dell'affluenza, sarà prevista nella zona verde e alberata, compresa tra l'attuale parcheggio parallelo alla statale e lo stagno artificiale, che si prevede di coprire parzialmente, un'area di adeguate dimensioni a contenere gli stalli per i 100 posto auto necessari a compensare la richiesta di parcheggi pari a 250 come indicato dall'Unione Valli e Delizie. I complessivi 250 p.a. saranno asserviti mediante apposito atto ad entrambe le società (agricola Bonora e La Sapienza srl). Non si prevede alcuna opera di trasformazione del terreno. Per tale opera non sono previste ulteriori opere di urbanizzazione.

MISURE MITIGATIVE

Oltre alla particolare attenzione posta nella progettazione architettonica — con la selezione di cromie e materiali a ridotto impatto visivo e ambientale — il progetto prevede la realizzazione di una barriera verde lungo la fascia a “L” che delimita l’area di intervento verso il territorio rurale in direzione Sud–Sud-Ovest. Tale fascia sarà realizzata mediante la piantumazione di circa 40 nuovi esemplari appartenenti alle specie *Salix babylonica*, *Pinus pinaster* e *Morus alba*, distribuiti su un’area di circa 5.000 m².

La planimetria allegata evidenzia l’area oggetto di piantumazione.

Anche la zona destinata a parcheggio, collocata tra il corpo edilizio principale, la Strada Statale 16 e lo stagno artificiale, sarà oggetto di ulteriori interventi di piantumazione, finalizzati sia a potenziare la schermatura vegetale sia a garantire l’ombreggiamento degli stalli di sosta.



Planimetria dell’area di ampliamento con evidenziate le misure mitigative

Area verde compensativa mq. 5109,25
di cui 3882,25 mq esterni all’area di intervento e 1227,75 mq interni all’area



Specie arboree

Il Tecnico

(firma e timbro)

Michele Ciaccia



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI FERRARA
N. 1611 Albo
dott. Ing.
Michele Ciaccia