



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Oggetto:** Allegato a richiesta di deposito e approvazione di Piano Urbanistico Particolareggiato per realizzazione di fabbricati destinati ad allevamento avicolo da uova con caratteristiche biologiche ai sensi del Regolamento CEE n. 2092/91 (capacità 17.500 + 17.500 capi in esenzione dagli obblighi previsti dalla normativa stabilita da: DL 16/01/2008 n°4, DM 152 del 03/04/2006 e DL 59/2005 punto 3) - certificazione biologica norme KAT
- Richiedente:** Nicoletti Fabrizio via Grillo Braglia n°11 Portomaggiore
- Ubicazione:** Località Maiero Via Bargellesi n°19 Portomaggiore
- Il tecnico:** Geom. Giuseppe Rondinone Via Parolia n°4 Portomaggiore

### PREMESSA

La procedura alla quale la presente relazione è allegata è comprensiva anche della procedura del Permesso di costruire.

E' stata determinata tale peculiarità dal tipo di intervento recepito in fase di redazione del Piano Operativo Comunale, intervento costituito da un insediamento avicolo per la produzione di uova derivanti da tecniche di allevamento e di alimentazione di tipo biologico.

Le caratteristiche sono riportate in allegata e specifica relazione che illustra gli aspetti inerenti le modalità di organizzazione e di gestione dell'allevamento.

Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare e precisare le modalità riguardanti le caratteristiche tecniche sia dal punto di vista urbanistico e sia sotto quello edilizio, fornendo le necessarie precisazioni in merito alla predisposizione dell'istanza.

### UBICAZIONE

L'insediamento avverrà nel fondo agricolo denominato "Tomba" situato in località Maiero via Bargellesi n°19.

### PROPRIETA'

Il fondo agricolo è di proprietà di Nicoletti Fabrizio, soggetto esibente, al quale è pervenuto con atto notaio Cristofori del 08/10/2010 Rep. 70897/18286 registrato a Ferrara il 22/10/2010 al n°11609.1/2010 ed ivi trascritto il 22/10/2010 Reg. Gen. 19464 Reg. Part. 11609.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### CATASTO TERRENI DI PORTOMAGGIORE

Foglio 78, particelle 1, seminativo 3, Ha 0.16.20, R.D. € 9,81 – R.A. € 6,69, 50, seminativo 4, Ha 3.86.20, R.D. € 154,43 – R.A. € 129,65; 60 seminativo 3, Ha 0.45.47, R.D. € 27,53 – R.A. € 18,79; 62 seminativo 3 Ha 19.97.80, R.D. € 1209,50 – R.A. € 825,42; Partita speciale 1 Foglio 78 particella 65 ente urbano di Ha 0.24.63 Superficie complessiva Ha 24.70.30 R.D. € 1.401,27 – R.A. 980,55

#### CATASTO FABBRICATI DI PORTOMAGGIORE

Foglio 78 particella 65 sub 2, via Bargellesi n.19 – piano T-1, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, rendita € 529,37 (classamento e rendita proposti DM 701/94 – abitazione); particella 65 sub 3, via Bargellesi n.19 –piano T-1, cat. D/10, rendita € 756,00 (classamento e rendita proposti DM 701/94 – locale strumentale ad attività agricola) – particella 65 sub 1, corte esclusiva pertinenziale comune ai subalterni 2 e 3 della particella 65. I dati derivano dalla denuncia di costituzione in data 01/02/2010 n.165.1/2010 – protocollo n. FE0025696.

Si precisa che le particelle 60 - 62 – 65 provengono da tipo di frazionamento e mappale dell'11/01/2010 prot. 2851/2010.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Ricade l'azienda agricola in territorio rurale classificato nell'ambito del PSC ad "Alta vocazione produttiva". Le modalità di intervento sono stabilite dalla "Scheda di Progetto n.11" predisposta a seguito dell'accordo siglato il 18/08/2010 per la destinazione di "Allevamento avicolo di tipo biologico" attraverso un "Piano Urbanistico Attuativo".

E', inoltre, in parte sottoposta a vincolo paesaggistico che tuttavia non comprende la zona dell'azienda interessata dall'insediamento.

Insiste sul fondo un fabbricato sul quale sono ammessi gli interventi disciplinati dalla "Scheda 35" degli allegati del RUE.

Una parte dell'azienda, come si evince dai piani quotati era stata oggetto di accordo, in scadenza nel 2013, con la provincia per area di sosta avifaunistica. E' intenzione del proponente non rinnovare l'accordo e di utilizzare il fondo per l'attività di allevamento.

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sulla scorta dell'accordo siglato e di una maggiore definizione degli aspetti tecnici, finanziari, organizzativi e programmatici, si è pervenuti alle definizioni progettuali illustrate negli elaborati allegati e che permettono di determinare, nel dettaglio, i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

### Parametri urbanistici

Accordo reg. n°1004 del 18/08/2009

Superficie territoriale del comparto	mq	247030
Sc (Superficie complessiva)	mq	6500
Superficie per stabulazione e lavorazione uova	secondo Regolamento CE 889/2008	

Piano Urbanistico Attuativo – Permesso di Costruire

Aree computate ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo reg. n°1004 del 18/08/2009

- Sc per ricovero capi	mq	3780,34
- Sc per servizi e deposito attrezzi	mq	495,76

-----  
Totale mq 4276,10 < mq 6500

Aree escluse dal computo della capacità edificatoria complessiva come prevista dall'art. 4 dell'Accordo reg. n°1004 del 18/08/2009

- Sc lavorazione uova e deposito imballaggi	mq	268.10
- Sc tettoie per stabulazione aperta	mq	2000.00

-----  
Totale mq 2268.10

La superficie complessiva realizzabile nell'ambito del PUA in argomento risulta quindi pari a:  
Sctot = mq 6544,20 = (4276,10+2268,10)

I parametri si riferiscono alla nuova edificazione e non riguardano i fabbricati esistenti.

Per quanto attiene il fabbricato esistente sul fondo (scheda 35 dell'allegato E al RUE) si rimanda all'art III.18 per le destinazioni d'uso ammesse, mentre per gli interventi sul fabbricato valgono le prescrizioni riportate nella citata scheda.

### Parametri edilizi

Si tiene conto di quanto già stabilito nella scheda di progetto di riferimento e precisamente:

Parametro	PUA/PdC
Altezza massima fabbricati	mt 5.90
Altezza massima manufatti tecnici	mt 6,80
Distanza dai confini di proprietà	mt 60,40
Distanza minima dal perimetro urbanizzato	mt 1706,50
Distanza minima da case sparse	mt 370,00
Distanza minima da altri allevamenti	mt 2000,00

## **Varianti**

Le varianti non essenziali, come definite dalla normativa vigente, non comportano variante al PUA. Saranno considerate in ogni caso varianti al PdC e non al PUA quelle dettate da prescrizioni in materia di biologicità intervenute nel corso di validità del presente PUA-PdC.

## **Destinazioni d'uso ammesse:**

- d4.2 Allevamenti connessi con l'utilizzazione del suolo agricolo, comprensivo dei relativi fabbricati di servizio

- d5 attività di allevamento industriale

Requisito essenziale, da esibire documentalmente nei tempi e nei modi previsti dalla normativa, è la caratteristica di "biologicità" del prodotto dell'allevamento, in ottemperanza ai dettami del Regolamento CEE 2029/91 come sostituito dal Regolamento CE 834/2007 e dalla sue norme di attuazione di cui al Regolamento CE 889/2008, per l'attribuzione del riconoscimento di allevamento a carattere biologico.

Il riconoscimento di tale tipologia è vincolante per l'utilizzo delle strutture edificate.

Si precisa a tale scopo che il requisito viene accertato dopo la messa a regime dell'allevamento.

## **CAPACITA' DELL'ALLEVAMENTO**

La capacità massima dell'allevamento, ad intervento ultimato, sarà pari a 35.000 capi, quindi in esenzione dagli obblighi previsti dalla normativa stabilita da: DL 16/01/2008 n°4, DM 152 del 03/04/2006 e DL 59/2005 punto 3).

L'allevamento è costituito da due unità produttive con una capacità di 17500 capi ognuna.

La compartimentazione è funzionale a:

- criteri sicurezza igienica (nel caso di epidemie non si ha un contagio generale)
- compensazione dei vuoti sanitari di fine ciclo e inizio fase produttiva
- rispetto delle prescrizioni relative al benessere degli animali.

Secondo i criteri di calcolo e i parametri forniti dalla tabella di cui all'art. 16.4 del RUE l'allevamento è di tipo aziendale.

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE**

Si prevede la realizzazione di tre fabbricati senza l'esecuzione di interventi sull'edificio esistente per motivi che si specificheranno più avanti.

Dei tre fabbricati, i due di maggiori dimensioni saranno destinati ad ospitare i capi ed il terzo avrà funzioni di supporto con i locali di servizio (spogliatoio, servizi igienici, ufficio aziendale e locale per il veterinario) e con il magazzino per il ricovero degli attrezzi agricoli che comprende anche un vano, dalle dimensioni ridotte, da utilizzare per le manutenzioni interne agli automezzi e alle attrezzature.

Annessa ai fabbricati per gli animali, sarà prevista un'area scoperta e recintata per la stabulazione all'aperto. Relativamente ad altri dettagli sulle modalità zootecniche si rimanda alla specifica relazione allegata.

La struttura portante dei nuovi fabbricati sarà del tipo a struttura metallica con tamponamento perimetrale e di copertura in lamiera coibentata di adeguato spessore, rispettivamente grigio chiara per quelli verticali e color mattone per quelli di copertura, come precisato nello studio preliminare di impatto ambientale, mentre i portici laterali dei capannoni destinati all'alloggio dei capi saranno dotati di rete parapassero. Sulle testate dei capannoni sono previsti i locali per l'impacchettamento delle uova e per l'alloggiamento di congelatori destinati alla conservazione temporanea dei capi morti. Tale soluzione è stata concordata in esami preliminari e ufficiosi con i responsabili dei competenti servizi.

Altri manufatti saranno costituiti dai silos per lo stoccaggio dei mangimi posti all'inizio dei capannoni,

E' previsto, inoltre, lo spostamento e la modifica dell'attuale tracciato carrabile ricadente all'interno dell'azienda, con realizzazione di sottostante cassonetto in sabbia e ghiaia e riporto finale di stabilizzato a granulometria mista, mentre per la parte di accesso alla via Bargellesi (l'azienda è di tipo interclusa non essendo dotata di fronti prospicienti la pubblica via e quindi usufruente di una servitù attiva di transito) si provvederà ad un semplice riporto e compattamento di inerti, senza esecuzione di manti bituminosi.

La nuova viabilità interna permetterà il collegamento tra i fabbricati e l'accessibilità dalla strada. Uno spazio di manovra e di sosta per gli automezzi sarà realizzato nell'area antistante ognuno dei tre capannoni, tali spazi avranno la pavimentazione in calcestruzzo liscio.

L'accesso all'area sarà regolamentato da un cancello scorrevole, comandato a distanza, posto sullo stradone di accesso e in prossimità dell'inizio della proprietà.

In merito alla previsione di utilizzo e recupero del fabbricato esistente, dopo un accurato rilievo e una dettagliata valutazione dell'adeguatezza finale, del soddisfacimento dei requisiti, della funzionalità aziendale e infine del rapporto costi/benefici, il committente ha optato per una soluzione più economica, efficace e rapida (locali di servizio all'interno di una delle nuove strutture) rinviando l'intervento ad un momento successivo corrispondente alla messa in funzione di tutto l'insediamento ed alla conseguente necessità di ricavare un alloggio per un eventuale custode o per la propria residenza.

L'organizzazione e la distribuzione dei fabbricati è stata condizionata dall'esigenza di rispettare i relativi requisiti richiesti per la biologicità in ordine agli spazi da destinare rispettivamente alla stabulazione chiusa, a quella coperta e all'area scoperta.

La realizzazione del "Comparto A", a destra lungo il percorso di accesso, è prevista nel corso del corrente anno, quella del "Comparto B" si presume possa avvenire nel corso del 2013.

Nel dettaglio le consistenze sono le seguenti

Destinazione	Comparto A	Comparto B
Area totale	mq 72.044,92	mq 62.540,43
Ricovero capi (Su)	mq 1.890,17	mq 1.890,17
Tettoie per la stabulazione coperta (Sac)	mq 1.000,00	mq 1.000,00
Raccolta e stoccaggio uova (Sac)	mq 134,05	mq 134,05

La sistemazione dell'area prevede il manto vegetale di erba spontanea e la piantumazione di alberi in modo tale da mitigare sia l'impatto visivo che consentire una maggiore diluizione delle concentrazioni odorogene. Lungo e all'interno della rete che delimita il perimetro di ogni singolo comparto, si prevede la messa a dimora di una siepe costituita da "Cupressus leylandi" che sarà curata in modo da raggiungere un'altezza di mt 3,00; nello spazio circostante i capannoni si metteranno a dimora "Populus nigra" distribuiti in file parallele distanziate e opportunamente articolate per alleviare le emissioni di odori. La soluzione proposta è il risultato di indicazioni di massima scaturite da un incontro preliminare tra gli uffici di igiene pubblica e la parte esibente con l'assistenza tecnica dello scrivente.

Il tutto è comunque illustrato nella tavola 6 degli elaborati allegati.

## **SCARICHI**

Per quanto attiene gli scarichi derivanti dall'allevamento, si rimanda all'apposita relazione sulle caratteristiche dell'allevamento. Nella presente relazione si precisano gli scarichi civili provenienti dai servizi igienici previsti nel capannone di servizio.

Sulla scorta della relazione geologica e come da questa indicato, a causa della permeabilità del terreno e dell'altezza della falda freatica, è stato necessario prevedere il sistema di smaltimento cosiddetto dei "Letti assorbenti a flusso orizzontale" con piantumazione, nel perimetro dei letti, della canna palustre (*Phragmites australis*).

I dettagli costruttivi sono illustrati in apposito elaborato grafico.

## **VINCOLI EDIFICATORI**

L'osservanza di vincoli per la presenza di impianti (linea elettrica e metanodotto) ha comportato l'acquisizione di parere da parte degli enti gestori rappresentati rispettivamente dall'ENEL e dalla SNAM Tali pareri, espressi in documenti allegati alla procedura, non riportano vincoli o limitazioni alla edificazione proposta.

Sarà invece necessario definire al momento del rilascio degli atti autorizzativi le modalità di intervento che detterà il Consorzio di bonifica per le criticità legate all'invarianza idraulica connessa a ridotta permeabilità del terreno e all'aumento di superficie permeabile conseguente all'edificazione, pur se ridotta in termini quantitativi rispetto alla estensione complessiva di quella parte di azienda interessata alla stessa rete di scolo.

Si è già provveduto ad attivare le procedure inoltrando la debita richiesta all'Ente interessato.

### **TEMPISTICA**

La realizzazione è prevista in due fasi. La prima comprende la realizzazione del capannone a destra della strada di accesso e del capannone per i servizi. I lavori riguardanti invece il capannone a sinistra dello stradone inizieranno nel corso del 2013. Tra l'attivazione, prevista entro la fine del corrente anno e il completamento del secondo capannone, previsto per la fine del 2013 decorrerà pertanto un intervallo di circa due anni.

### **PRECISAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE**

Si forniscono conclusivamente alcune precisazioni in merito alla documentazione di corredo relativamente a quanto elencato nello stampato delle "Richiesta di deposito e approvazione di piano attuativo" e come precisato dall'art. IV.32 del RUE.

Tali precisazioni riguardano l'assenza di documenti che, mentre sono fondamentali nelle valutazioni di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionale, cioè di tipo residenziale o produttivo con molteplicità di lotti e conseguenti interventi sugli stessi, nel caso specifico si tratta di un unico lotto che si esaurisce con un unico Permesso di costruire.

Tali documenti sono:

- Schema dell'aspetto planovolumetrico: Le tavole 1 PUA, 2 PUA 3 PUA, forniscono le indicazioni di massima sufficienti a definire gli ingombri e l'ubicazione planimetrica dei fabbricati, per il dettaglio architettonico si rimanda agli elaborati allegati alla procedura del Permesso di costruire, inoltre non è prevista, per la natura stessa dell'intervento, la dotazione di sottoservizi e la cessione di dotazioni per attrezzature e spazi per la collettività.
- Tabella con il dimensionamento degli elementi urbanistici: non sono contemplati elementi urbanistici in conformità a quanto stabilito dall'art. IV.32 lettera h), si tratta infatti di un unico lotto che comprende tutto l'insediamento avicolo e satura tutte le future e possibili possibilità edificatorie, oltre a vincolare l'intero comparto alla destinazione dell'insediamento.
- Norme tecniche ed urbanistiche ad edificare: trattasi di intervento che, come precisato al punto precedente si esaurisce con la realizzazione della presente procedura, tuttavia è stato predisposto un documento nel quale sono sintetizzati i parametri urbanistici e altre prescrizioni più dettagliatamente illustrate nella presente relazione.
- Calcolo illuminotecnico per impianti stradali: l'intervento non prevede la realizzazione di viabilità né carrabile né pedonale ad uso pubblico e neppure la relativa cessione.
- Computo metrico estimativo: si omette la presentazione in quanto non è prevista la realizzazione di opere e infrastrutture da cedere alla pubblica amministrazione.
- Schema del capitolato speciale d'appalto: come al punto precedente
- Elenco prezzi unitari: come al punto precedente
- Elaborato riportante le aree oggetto di cessione: non è prevista la cessione di aree
- Piano di sicurezza: si provvederà, alla definizione del permesso di costruire, alla redazione del piano di sicurezza che verrà presentato contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.

Portomaggiore 20/03/2012

Il tecnico  
Geom. Giuseppe Rondinone